

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКО-С/17-13**

**от 13 марта 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*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Илюхин В.И.", written over a faint circular stamp.

**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	52
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	53
5.1. Общие положения	53
5.2. Общие понятия оценки	53
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	53
5.4. Согласование результатов оценки	59
5.5. Выбор подходов и методов оценки	59
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	61
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	67
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	67
6.4. Согласование результатов оценки	67
VII. ВЫВОДЫ	68
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	79

---

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

«13» марта 2017 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 13 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, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	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
						<b>817,22</b>

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 марта 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:

**52 792 400**

*(Пятьдесят два миллиона семьсот девяносто две тысячи четыреста) рублей,*

В том числе:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 857 300
2	1002	1	153,02	9 885 100
3	1005	1	78,54	5 073 700
4	1006	1	94,72	6 118 900
5	1015	1	94,93	6 132 500
6	1019	1	274,38	17 724 900

\* - 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 № 13 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, м2 (100%)	Площадь тамбуров,	Площадь санузлов,	Общая площадь,
				м2 (100%)	м2 (100%)	м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	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
						<b>817,22</b>

**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, м2 (100%)	Площадь тамбуров,	Площадь санузлов,	Общая площадь,
				м2 (100%)	м2 (100%)	м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	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
						<b>817,22</b>

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 «Многokвартирный 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 **13.03.2017 года.**
- 10. Срок проведения оценки.** Не позднее **13.03.2017 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 их одновременном 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	<b>Илюхин Валерий Иванович</b> - 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.).
----------------------------	---

**Сведения об оценщике**

	<p>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.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2003 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:info@ramb-price.ru">info@ramb-price.ru</a>
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 № 13 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

Дата составления отчета

13 марта 2017 г.

Номер отчета

УКО-С/17-13

**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.
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	Многоквартирный 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, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	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
						<b>817,22</b>

<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>				
<b>Условный (проектный) номер помещения</b>	<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный (рыночный *) подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>	<b>Итоговая стоимость**, руб.</b>
1001	не использовался	7 857 300	не использовался	7 857 300
1002	не использовался	9 885 100	не использовался	9 885 100
1005	не использовался	5 073 700	не использовался	5 073 700
1006	не использовался	6 118 900	не использовался	6 118 900
1015	не использовался	6 132 500	не использовался	6 132 500
1019	не использовался	17 724 900	не использовался	17 724 900
<b>Итого:</b>				<b>52 792 400</b>

\* 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**

<b>Наименование документа</b>	<b>Реквизиты документа</b>	<b>Вид документа</b>
Разрешение на строительство	№ гп 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 источников<sup>1</sup>, 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

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

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

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на

дату оценки.

- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

Три 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, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	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
						<b>817,22</b>

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

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

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

### Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

## 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность

удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

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

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

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

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

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

Характеристики 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

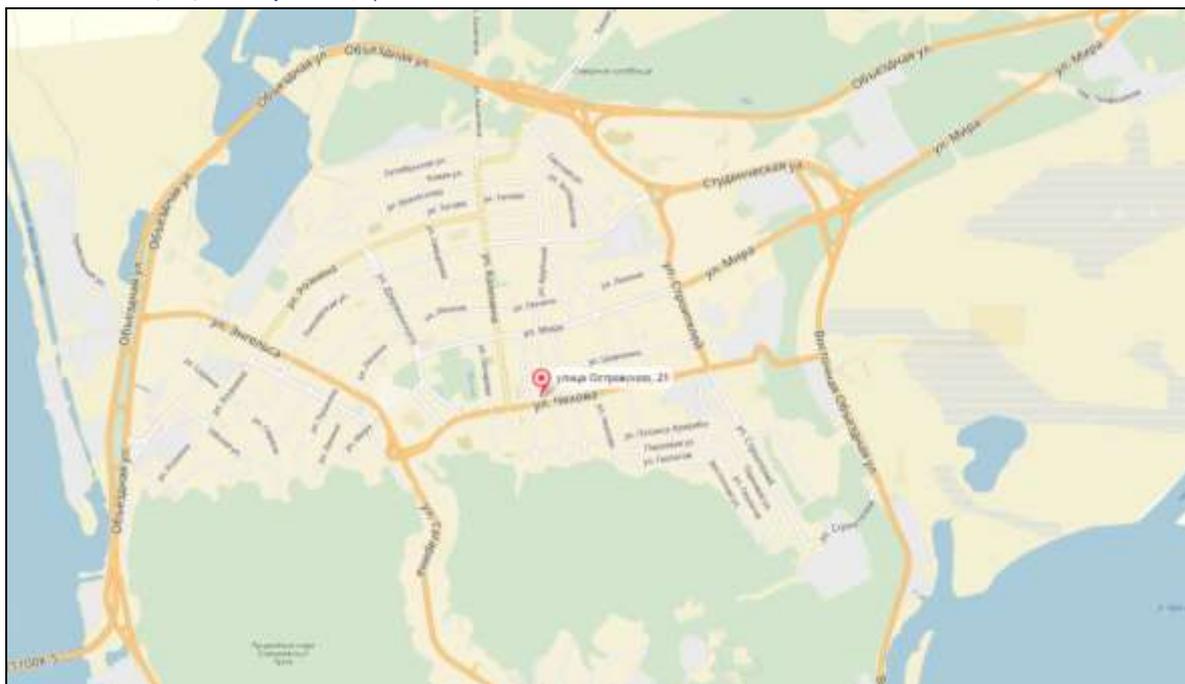
расположены объекты недвижимости, входящие в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, представлено на фрагментах карты (рис. 1, 2).

Таблица 4.

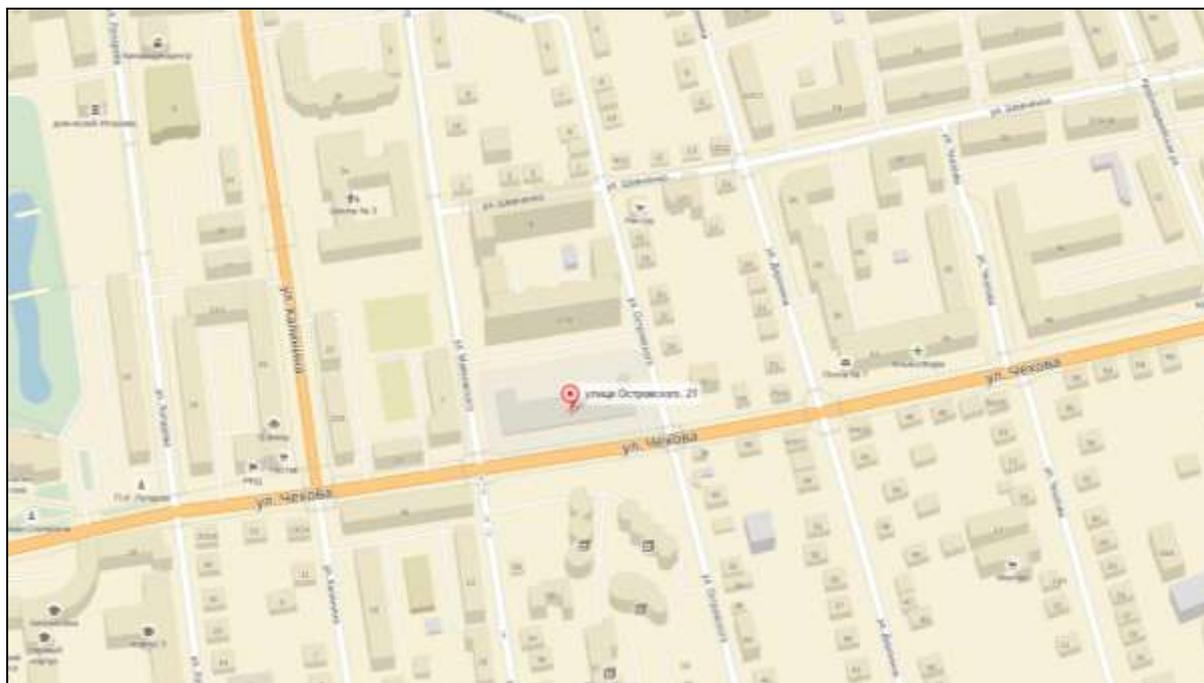
**Данные об адресе объектов долевого строительства и соответственно объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются**

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 оцениваются	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости, права на который оцениваются
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 (строящееся) 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 многоэтажных 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	встроенное	1	274,38	строящееся здание	без отделки

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
	назначения	помещение				

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 – 4.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.

Фотофиксация многоквартирного жилого дома проведен по состоянию на 13.03.2017 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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
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 Оценка 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 Оценка 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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

## **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2016 г. (по состоянию на дату оценки данные за январь - февраль 2017 г. официально не опубликованы).**

### **Мировая конъюнктура**

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

### **Промышленное производство**

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### **Сельское хозяйство**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### **Инвестиционная активность и строительство**

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

#### Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

#### Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

#### Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

#### Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 %

относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны переходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

### Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

#### Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.

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

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 <sup>6)</sup>	47 054 <sup>7)</sup>	36 703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5	279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3 <sup>6)</sup>	191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

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

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

**2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - сентябрь 2016 г. (по состоянию на дату оценки данные за октябрь 2016 г. - февраль 2017 г. официально не опубликованы)**

Основными результатами реализации социально-экономической политики в 2015 году стало обеспечение: долгосрочной макроэкономической устойчивости секторов экономики и социальной сферы, условий привлечения инвестиций, развития конкуренции, реализации национальной предпринимательской инициативы, сбалансированности бюджета, исполнения социальных обязательств перед населением.

По итогам января-сентября 2016 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2015 года достиг следующих результатов:

- зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 октября 2016 года – 4,7 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;
- среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,9 прожиточных минимума в среднем на душу населения;
- среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 5,7 %.

Данные о динамике социально экономического развития представлены в табл. 12.

Таблица 12.

## Динамика социально-экономического развития

Показатели	Январь-сентябрь	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,7	101,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,9	102,8
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	107,2	92,6
Среднедушевые доходы населения, рублей*	43 335,1	42 463,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %*	96,9	90,0
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	91,6	91,3
Индекс физического объема платных услуг населению, %	91,8	96,7
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	110,9	105,5

Источник: 1 <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/658608/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-sentyabr-2016-goda>

**Строительство.** Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-сентябрь 2016 года – 118,6 млрд. рублей или 87,1 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 310,4 тыс. кв. м общей площади квартир, или 97,1 % к соответствующему периоду 2015 года. Доля индивидуального жилищного строительства – 21,4 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения Югра занимает среди субъектов РФ второе место<sup>2</sup>.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 17,0 тыс. кв. м. На 1 октября 2016 года заселено 347 квартир или 98,0 % от общего количества квартир.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» за январь-сентябрь 2016 года для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 247 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-сентябрь 2016 года введены в действие производственные мощности:

- 3108 нефтяных добывающих скважин;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 118,9 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 456,3 тыс. КВ. А;
- торговые предприятия на 29,9 тыс. кв. м торговой площади.

<sup>2</sup> По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-август 2016 года

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 тепы 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. 13.

Таблица 13.

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 16	66 593	70 344	64 338	45 000
сентябрь 2016	66 221	71 451	66 576	69 165
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
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
июнь 16	639	708	746	716
сентябрь 2016	764	737	800	753
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,63	10,56	н.д.
май 2013	16,00	9,42	7,31	н.д.

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
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 16	11,51	12,08	13,91	19,09
сентябрь 2016	13,84	12,38	14,42	13,06
Медиана	15,91	12,4	12,78	15
Среднее	15,88	12,9	13,34	18,4
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	н.д.
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 16	8,68	8,28	7,19	5,24
сентябрь 2016	7,22	8,08	6,94	7,65
Медиана	6,29	8,07	7,83	6,67
Среднее	6,41	7,91	8,46	6

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

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

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 3 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 3 кв. 2016 г.).

#### 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 отрицательные тенденции могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

#### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому 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 завершенные строительством объекты;

- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками 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. 14.

Таблица 14.

#### 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 Оценка.

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. 14 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. 15.

Таблица 15.

#### 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

Наименование показателя	Значение показателя
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. 15 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 16 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферт 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. 16 – табл. 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

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
Объект анализа 6	нежилое помещение
Объект анализа 7	нежилое помещение
Объект анализа 8	нежилое помещение
Объект анализа 9	нежилое помещение
Объект анализа 10	нежилое помещение
Объект анализа 11	нежилое помещение
Объект анализа 12	нежилое помещение
Объект анализа 13	нежилое помещение
Объект анализа 14	нежилое помещение
Объект анализа 15	нежилое помещение
Объект анализа 16	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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.

Объект анализа	Строительный адрес объекта
	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)
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 10	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 12	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 13	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 14	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 15	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 16	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

## 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	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 2	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 3	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 4	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 5	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 6	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 7	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 8	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 9	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 10	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 11	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 12	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 13	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 14	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 15	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1
Объект анализа 16	T3 № 1	96,936	н/д	T3 № 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

## 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	48,4	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	42,8	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	78,5	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	37,0	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	39,8	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	45,3	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	18,5	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	152,5	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	45,0	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	40,0	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	36,5	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	94,7	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 13	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	79,5	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 14	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	42,7	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 15	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	47,2	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 16	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	121,2	строящееся здание	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

## 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
Объект анализа 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 7	н/д	н/д	н/д	н/д

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 10	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 11	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 12	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 13	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 14	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 15	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 16	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

**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
Объект анализа 6	отсутствует
Объект анализа 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует
Объект анализа 9	отсутствует
Объект анализа 10	отсутствует
Объект анализа 11	отсутствует
Объект анализа 12	отсутствует
Объект анализа 13	отсутствует
Объект анализа 14	отсутствует
Объект анализа 15	отсутствует
Объект анализа 16	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

**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
Объект анализа 6	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 7	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 8	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 9	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 10	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 11	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 12	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 13	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 14	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 15	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 16	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	5 806 800	120 000
Объект анализа 2	5 139 600	120 000
Объект анализа 3	7 461 300	95 000
Объект анализа 4	4 325 490	117 000
Объект анализа 5	4 653 090	117 000
Объект анализа 6	5 210 650	115 000
Объект анализа 7	3 692 000	200 000
Объект анализа 8	13 725 900	90 000
Объект анализа 9	5 179 600	115 000
Объект анализа 10	4 601 150	115 000
Объект анализа 11	4 195 200	115 000
Объект анализа 12	8 999 350	95 000
Объект анализа 13	7 548 700	95 000
Объект анализа 14	4 905 900	115 000
Объект анализа 15	5 425 700	115 000
Объект анализа 16	10 908 000	90 000
	мин	90 000
	макс	200 000
	среднее	114 313
	медиана	115 000
	стандартное отклонение	25 463

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находится в интервале от 90 000 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 оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;

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

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 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. 24).

Таблица 24.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 25.

**Таблица 25.**

**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 оферт)	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 - 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 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 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	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному

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
- 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	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 18,46 до 152,51 (группы площадей «меньше 100 кв.м», «100-250 кв. м»)	Отличия существенные, требуется 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. 25 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 16 оферт. Данное обстоятельство позволяет

сформировать регрессионную модель и использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов. Проведенный анализ показал, что коэффициент корреляции между площадью объектов анализа и их удельной ценой, имеет выше среднего значение (минус) 0,66, что позволяет сделать вывод о том, что зависимость между указанными показателями существует.

## 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. 26.

Таблица 26.

<b>Стадии строительной готовности объектов недвижимости</b>	
<b>Наименование стадии строительной готовности</b>	<b>Описание стадии строительной готовности</b>
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 и земельных участков представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Тип объекта недвижимости	Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой 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%

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
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](http://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. 28.

Таблица 28.

**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](http://www.rusvs.ru)

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://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. 29.

Таблица 29.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

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](http://www.rusvs.ru)

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

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

Таблица 30.

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

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,8%	10,2%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	9,2%	9,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	8,8%	9,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	12,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,9%	8,4%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,2%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	7,3%	7,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	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. 31.

Таблица 31.

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

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1%	11,2%	8%	12,7%	8%	10,1%	9,5%	12,8%	14,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. 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. 33.

Таблица 33.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2017г.	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. 34.

**Таблица 34.**  
**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	
<b>Удельная цена</b>				
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
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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. 35.

**Таблица 35.**  
**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 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
Город расположения объекта-аналога	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. 36.

**Таблица 36.**  
**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
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. 37.

**Таблица 37.**  
**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. 38.

Таблица 38.

**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**

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	0,89	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. 39.

Таблица 39.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Удельная цена	Значение	
		Среднее	Доверительный интервал
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,78	0,79
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,71	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,6	0,62
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории	ТЗ № 2	0,86	0,88

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Бизнес-центров и крупных торговых центров				
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	T3 № 3	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	T3 № 4	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	T3 № 5	0,59	0,57	0,62
Районы рядом с крупными автомагистралями	T3 № 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. 40.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,9	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
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
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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. 42.

Таблица 42.

**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
<b>Удельная цена</b>								
<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
<b>Удельная арендная ставка</b>								
<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. 43.

Таблица 43.

**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	
<b>Удельная цена</b>			
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,24	1,23
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,73	0,71
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,21
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,73	0,71

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. 44.

Таблица 44.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,78	0,80
<b>Удельная арендная ставка</b>				
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. 45.

Таблица 45.

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

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

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- 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.).

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 в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.
6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 13.

## 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-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 ( $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$ ) 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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта оценки представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
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	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
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	
<b>Доходный подход</b>			
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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор 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. Для отбора объектов-аналогов могут использоваться следующие алгоритмы.

Алгоритм 1, предполагающий следующую последовательность действий:

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

Алгоритм 2, предполагающий следующую последовательность действий:

- расчет модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки;
- сортировка объектов анализов по показателю возрастания модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки.

При проведении настоящей оценки для дальнейших расчетов использовался Алгоритм 2. 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 одновременном приобретении (продаже), т.е. единым лотом. Значение общей площади объектов недвижимости, права на которые оцениваются, составляет 817,22 кв. м.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

## Результаты выбора объектов-аналогов

Объект - аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Отклонение по площади	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 8	152,5	81,30%	13 725 900	90 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 16	121,2	85,20%	10 908 000	90 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 12	94,7	88,40%	8 999 350	95 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 13	79,5	90,30%	7 548 700	95 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	78,5	90,40%	7 461 300	95 000

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка.

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 оферт).
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. 48.

Таблица 48.

**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	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	Дата оценки - 13.03.2017	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилые помещения	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	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	152,51	121,2	94,73	79,46	78,54	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

Элементы сравнения	Объекты оценки (как единый объект)	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 Оценка.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 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. 49.

Таблица 49.

**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
<b>Удельная цена</b>								
<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
<b>Удельная арендная ставка</b>								
<100	1	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1	1,04	1,08	1,13	1,14

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

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

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. 49.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов недвижимости (как единого объекта), права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

**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	152,51	121,20	94,73	79,46	78,54
Поправка на площадь объекта, %		-18	-18	-23	-23	-23

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

**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	152,51	121,20	94,73	79,46	78,54
Цена, руб.	13 725 900	10 908 000	8 999 350	7 548 700	7 461 300
Удельная цена, руб./кв.м.	90 000	90 000	95 000	95 000	95 000
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.	79 200	79 200	83 600	83 600	83 600
Поправка на площадь объекта, %	-18	-18	-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 944	64 944	64 372	64 372	64 372

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. 52.

**Таблица 52.**  
**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.	90 000	90 000	95 000	95 000	95 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 944	64 944	64 372	64 372	64 372
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	25 056	25 056	30 628	30 628	30 628
Суммарное отклонение, руб./кв. м	141 996				
Веса, %	20,59	20,59	19,61	19,61	19,61
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	64 600				

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;

$C_{прод.}$  – 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. 53.

**Таблица 53.**  
**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	64 600	7 857 300
2	1002	1	153,02	64 600	9 885 100
3	1005	1	78,54	64 600	5 073 700
4	1006	1	94,72	64 600	6 118 900
5	1015	1	94,93	64 600	6 132 500
6	1019	1	274,38	64 600	17 724 900
<b>Итого:</b>					<b>52 792 400</b>

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

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

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что 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:

**52 792 400 руб.,**

в том числе:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 857 300
2	1002	1	153,02	9 885 100
3	1005	1	78,54	5 073 700
4	1006	1	94,72	6 118 900
5	1015	1	94,93	6 132 500
6	1019	1	274,38	17 724 900

\* - 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:

**52 792 400**

**(Пятьдесят два миллиона семьсот девяносто две тысячи четыреста) рублей,**

в том числе:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 857 300
2	1002	1	153,02	9 885 100
3	1005	1	78,54	5 073 700
4	1006	1	94,72	6 118 900
5	1015	1	94,93	6 132 500
6	1019	1	274,38	17 724 900

\* - 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.

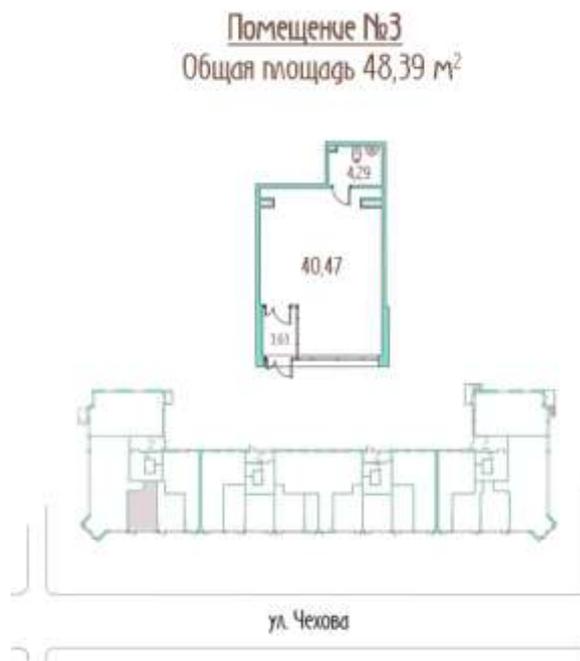
**3. Методическая литература**

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**

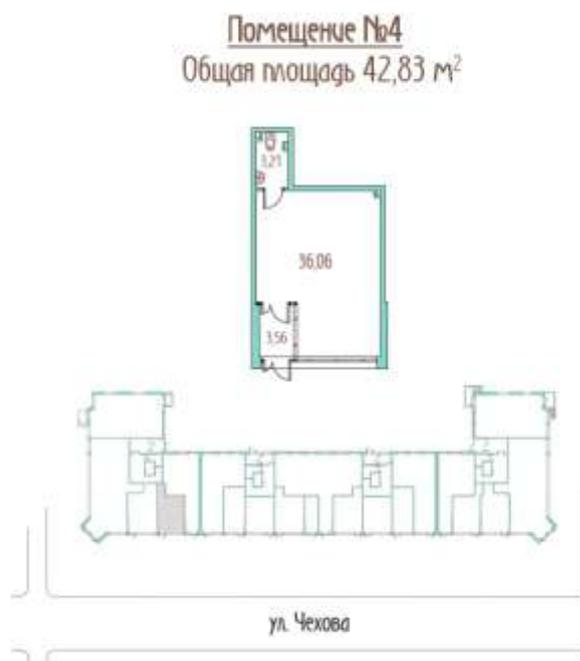
1. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 48,39 кв. м, удельная цена 120 000 руб./кв. м.



2. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

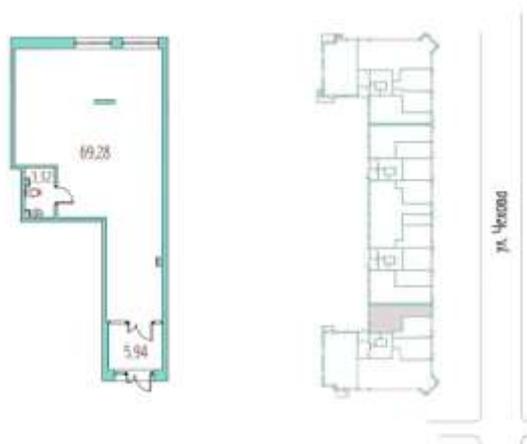
Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 42,83 кв. м, удельная цена 120 000 руб./кв. м.



3. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 78,54 кв. м, удельная цена 95 000 руб./кв. м.

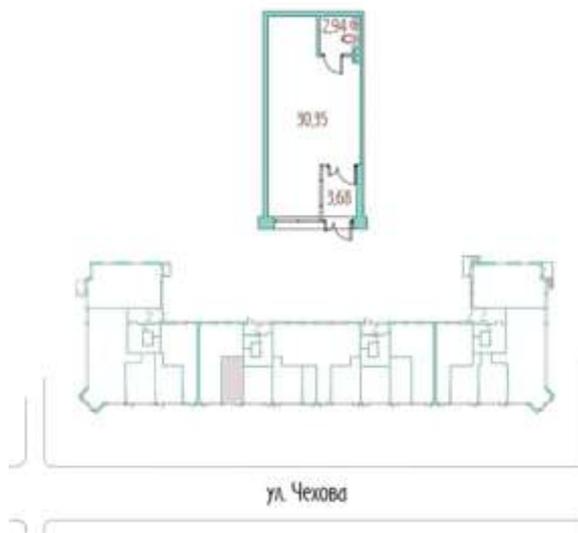
Помещение №5  
Общая площадь 78,54 м<sup>2</sup>



4. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 36,97 кв. м, удельная цена 117 000 руб./кв. м.

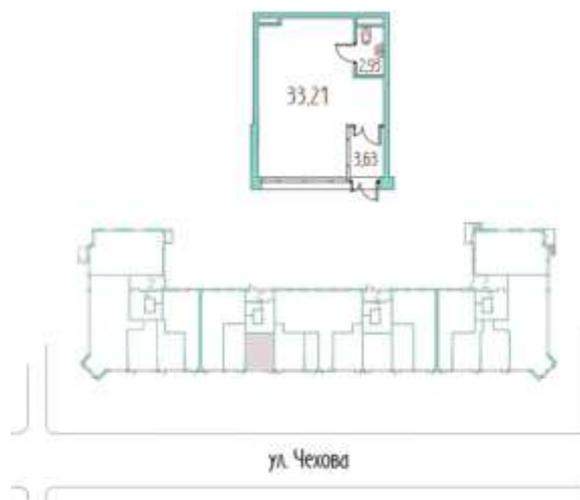
Помещение №7  
Общая площадь 36,97 м<sup>2</sup>



5. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 39,77 кв. м, удельная цена 117 000 руб./кв. м.

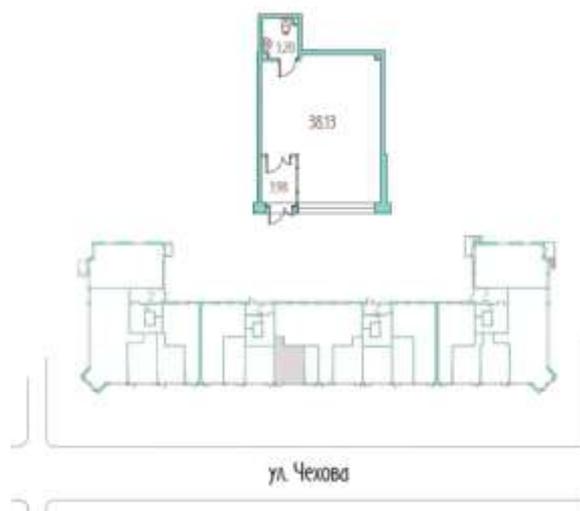
**Помещение №8**  
Общая площадь 39,77 м<sup>2</sup>



6. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

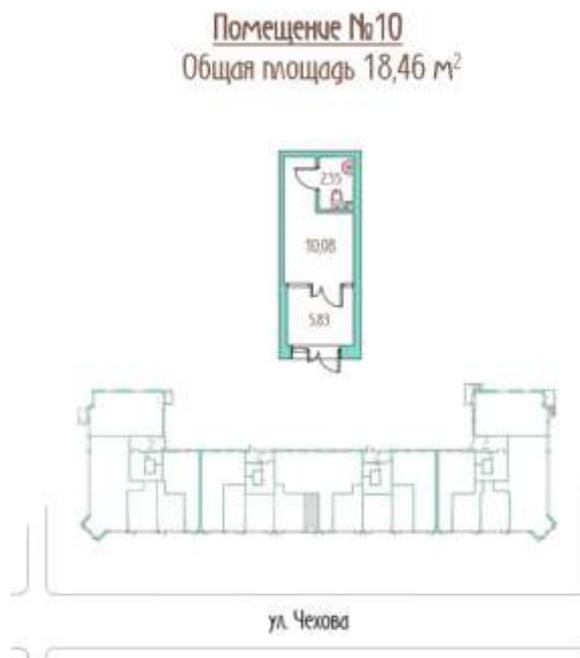
Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 45,31 кв. м, удельная цена 115 000 руб./кв. м.

**Помещение №9**  
Общая площадь 45,31 м<sup>2</sup>



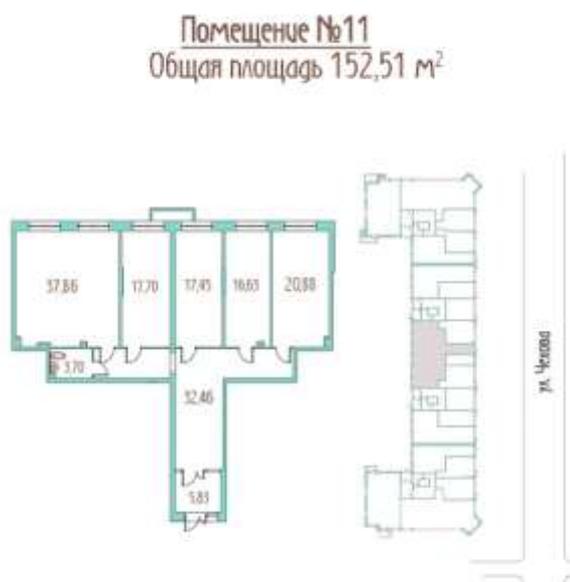
7. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 18,46 кв. м, удельная цена 200 000 руб./кв. м.



8. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

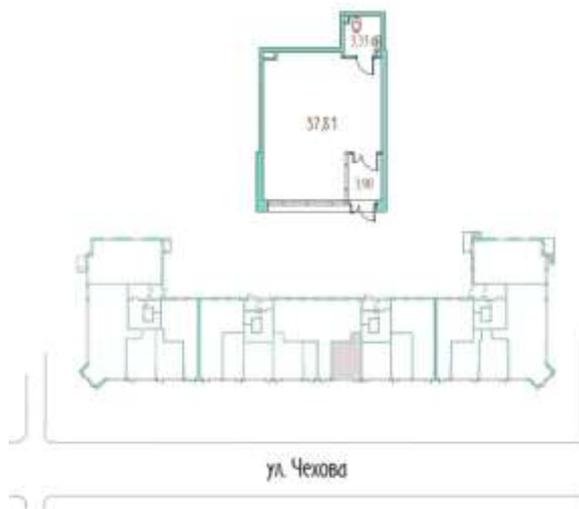
Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 152,51 кв. м, удельная цена 90 000 руб./кв. м.



9. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 45,04 кв. м, удельная цена 115 000 руб./кв. м.

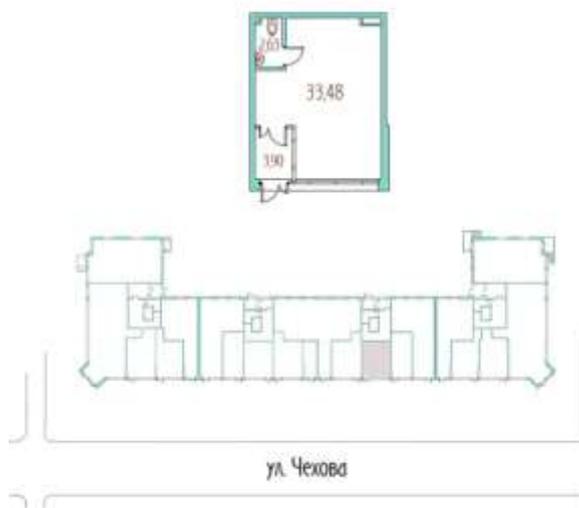
**Помещение №12**  
Общая площадь 45,04 м<sup>2</sup>



10. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

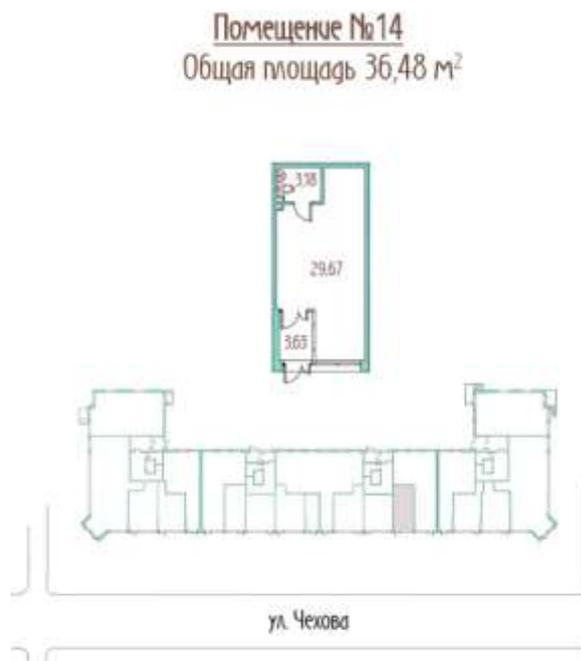
Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 40,01 кв. м, удельная цена 115 000 руб./кв. м.

**Помещение №13**  
Общая площадь 40,01 м<sup>2</sup>



11. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 36,48 кв. м, удельная цена 115 000 руб./кв. м.



12. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 94,73 кв. м, удельная цена 95 000 руб./кв. м.



13. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 79,46 кв. м, удельная цена 95 000 руб./кв. м.

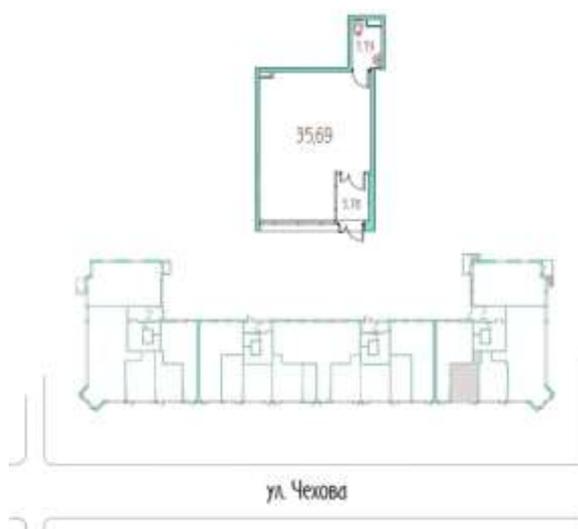
**Помещение №16**  
Общая площадь 79,46 м<sup>2</sup>



14. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

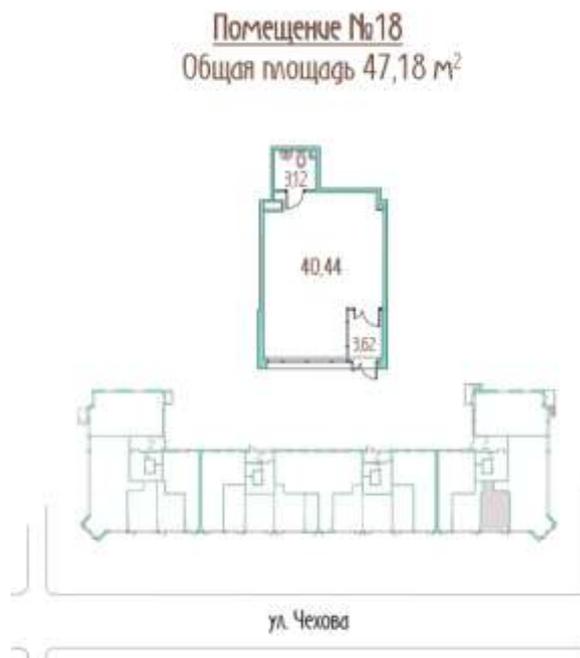
Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 42,66 кв. м, удельная цена 115 000 руб./кв. м.

**Помещение №17**  
Общая площадь 42,66 м<sup>2</sup>



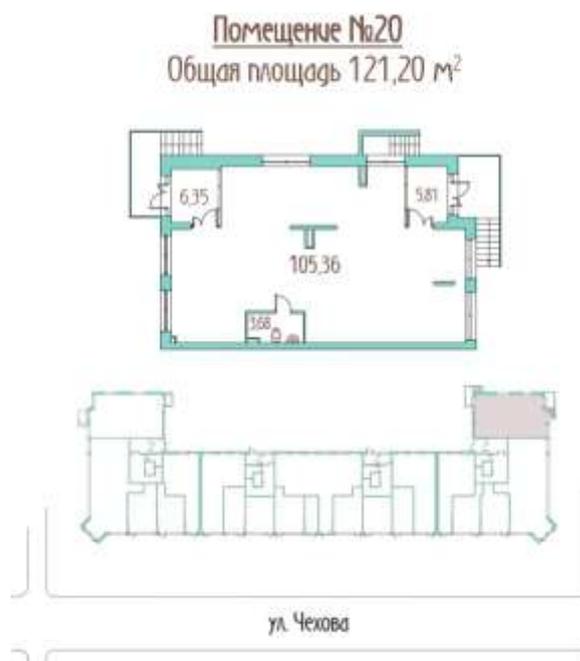
15. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 47,18 кв. м, удельная цена 115 000 руб./кв. м.



16. <http://ssthm.ru/commerce/chekhov-khaus/>

Тел. 8(3467) 326-688. Площадь объекта 121,2 кв. м, удельная цена 90 000 руб./кв. м.



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

Кому Обществу с ограниченной ответственностью  
«Чехов ХОУС»  
(инженерная строительная фирма), учредителем которой является ООО «Чехов ХОУС»  
628000 г. Ханы-Мансийск, ул. Зверевых, д.1  
и/или государственный адрес

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на строительство**

№ 18.86.31.000 - 1/22

Департамент градостроительства и архитектуры

подчиненный федеральному органу исполнительной власти

или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, осуществляющий функцию управления на строительном

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешил строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства (наименование)

«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул.

Чехова в г. Ханты-Мансийске»

(наименование объекта капитального строительства и информации о проектной документации)

Этажность - 8

Площадь застройки - 2616,5 кв.м.

Строительный объем здания - 51145,1 куб.м.

Общая площадь здания - 15407,85 кв.м.

Общая площадь квартир - 4526,4 кв.м.

Количество квартир - 114 шт.

Количество машиномест: в паркинге - 44

в подземной/надземной стоянке - 70

Общая площадь встроенных помещений - 2109,4 кв.м.

Количество отср. дворов - 20 чел.

краткие проектные характеристики, описание типа строительства, реконструкция, если разрешение выдается на тип строительства, реконструкция)

расположено по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,  
г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Октябрьского - ул. Шевченко - ул.  
Манюсского (старый жилой двор)

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. для строительной адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до "06" декабря 2015 г.

И.о. директора Департамента градостроительства и архитектуры

Т.А. Коновалова

(подпись)

Раздел «Краткие проектные характеристики» дополнить:

Площадь земельного участка - 7647 м<sup>2</sup>.

И.о. директора Департамента градостроительства и архитектуры

(подпись)



Т.А. Коновалова  
(подпись)

2013 года

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«Многоквартирный жилой дом со вспомогательными 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:

позднейшее-утро: с 8.30 до 17.30  
пятица 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) №11386601000493 от «20» февраля 2013 года  
Свидетельство серии 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 «СетиЛайф» (размер доли в уставном капитале - 100%)

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принята участие застройщика 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.

1

## Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАКАЗЧИКЕ

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

Наименование технического заказчика

Общество с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (сокращенное ООО «ССТ»).

Договор на выполнение функций технического заказчика №15а-ПД/13 от «01» июля 2013 г.

Местонахождение технического заказчика

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

Фактический адрес:

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

Режим работы:

позднейшее-утро: с 8.30 до 17.30  
пятица 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) №11086601002069 от 30.09.2010 года.

Свидетельство серии 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 Пенсимальный 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 СПО НП «СРП», протокол №168 от «29» января 2013 г. Саморегулируемой организацией Неполномоческий парламент «Строительное региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-223-14052010.

## Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

«Многоквартирный жилой дом со вспомогательными 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

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 №86-86-01/025-2013-430.

**Элементы благоустройства:**

На объекте строительства предусматриваются мероприятия по благоустройству:  
 - озеленение свободной от застройки территории посевом трав и раскочкой лещины деревьев и кустарника;  
 - устройство тротуаров из плиток, устройство sidewalks и урн.

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

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

**Технические характеристики объекта строительства.**

**Жилой дом**

Конструктивная система скелет жилой дома – смешанная, каркасно-стенная. Состоит из фундамента, опирающегося на него вертикальных несущих элементов (колонны и стены), объединенных в одну пространственную систему горизонтальными элементами. Стены здания – монолитные железобетонные с утеплением минеральной ватой. Полы 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.

Крыша – плоская из рулонных гидроизоляционных материалов и конструктивной герметизации.

**Навесная блочная стена**

Отделочная облицовочная полужидкая стеновая облицовка типа «эксплуатируемой кровлей» рассчитана на 70 кг/м<sup>2</sup>.

Наименование показателя	Ед. изм.		Количество
	м <sup>2</sup>	шт.	
Площадь застройки Этажность	2 616,5		7 подземный - 1
		шт.	
Количество секций		шт.	5
	Общая площадь здания, в том числе:	м <sup>2</sup>	15 497,85
жилая часть	м <sup>2</sup>	10 536,7	
административная часть	м <sup>2</sup>	2 452	
подземная часть	м <sup>2</sup>	2 377,6	
техническая часть	м <sup>2</sup>	141,55	
Строительный объем здания, в том числе:	м <sup>3</sup>	40 923	
	выше отметки 0,000	м <sup>3</sup>	7 358,7
выше отметки 0,000	м <sup>3</sup>	43 786,4	
административная часть	м <sup>3</sup>	11 034	
жилая часть	м <sup>3</sup>	32 464,4	
техническая часть	м <sup>3</sup>	288,04	
Количество квартир	шт.	114	
Общая площадь помещений	м <sup>2</sup>	8 526,4	
Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	2 199,4	

**Цель проекта строительства:**

Настоящий проект предусматривает строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Хайты-Манейска на земельном участке площадью 7 647 м<sup>2</sup>.

**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 №868312000-112 от «06» декабря 2013 года выдано Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации г. Хайты-Манейска на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Хайты-Манейска». Срок действия разрешения – до «06» декабря 2013 г.

**Результат экспертизы проектной документации:**

Проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Хайты-Манейска» соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной 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 переписыва земельного участка от «22» ноября 2012 г.  
 Договор переписыва 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 м<sup>2</sup>

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 Хайты-Манейска.

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

Площадь земельного участка – 669 м<sup>2</sup>

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 м<sup>2</sup>

Кадастровый номер земельного участка – 86-12-0101071-0002.

Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (ухудшение стоимости сырья, дефициты импортной валюты, понижение банковской процентной ставки, предвзятые и прочие риски), а также в случае возникновения форс-мажорных и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с объектами непрозрачной среды, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации, а также неблагоприятных погодных условий.

Страхование строительного-монтажных рисков на этапе строительства осуществляется генподрядчиком.

**7.4. Сведения о планируемой стоимости строительства многоквартирного жилого дома.**

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 803 млн. рублей.

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

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

**Проконсультированы:**

1. Общество с ограниченной ответственностью «ВС-Проект», г.Сургут. Сандельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые относятся к выполнению работ по объектам капитального строительства №0164.01-2012-8662195739-31-120, выдано «16» ноября 2012 г.
2. Общество с ограниченной ответственностью «ГеоСервис», г.Ханты-Мансийск. Сандельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые относятся к выполнению работ по объектам капитального строительства №2247, выдано «24» декабря 2012 г.

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

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

**10. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома.**

1. Договор займа №1-ЗМ/2013 от 15.07.2013 г. на сумму 82 тыс. рублей.
2. Договор займа №8-ЗМ/2013 от 30.10.2013 г. на сумму 15 млн. рублей.

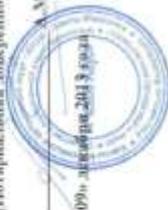
**Место опубликования проектной декларации:**

Сайт в сети Интернет: [www.vsbim.ru](http://www.vsbim.ru)

Представитель ООО «Челси Хаус»

(Нотариальная заверенность от «29» мая 2013 г.)

А.М. Носов



Количество м/мест в подвальном паркинге	шт.	44
Количество м/мест в машиностоянковой стоянке	шт.	70

**4. Сведения о количестве и составе строится многоквартирного жилого дома самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик, указанных самостоятельных частей**

Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
Количество квартир	шт.	114
- в том числе 1-комнатных	шт.	42
- в том числе 2-комнатных	шт.	36
- в том числе 3-комнатных	шт.	36
Количество м/мест в подвальном паркинге	шт.	44
Количество м/мест в машиностоянковой 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 принадлежности для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанных земельных участках.

**6. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию на вводе объектов недвижимости в эксплуатацию.**

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

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

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

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

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

«Мультиквартирный жилой дом со вспомогательными помещениями  
по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»

Внести изменения в следующий пункт:

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

- Приняты 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 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>  
Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:4  
Информация о собственности земельного участка, земельный участок находится в  
собственности ООО «Чехов Хаус».
  3. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №2 от «01» июля 2013 г.  
Площадь земельного участка – 681 м<sup>2</sup>  
Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:0002  
Информация о собственности земельного участка, земельный участок находится в  
собственности ООО «Чехов Хаус».

Место опубликования изменений к проектной декларации:  
сайт в сети Интернет: [www.sibinfo.ru](http://www.sibinfo.ru)

ООО «Чехов Хаус»  
Технический директор УК ООО «ССТ»  
Информация о собственности №14/15 от 02.02.2015 г.



Д.А. Шакуматов

«04» марта 2015 года

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

«Мультиквартирный жилой дом со вспомогательными помещениями  
по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»

Внести изменения в следующий пункт:

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

Наименование технически о 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](http://www.sibinfo.ru)

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



Резаев Ю.В.

«09» февраля 2014 года

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.sshim.ru](http://www.sshim.ru)

ООО «Чехов Хаус»  
Технический директор ООО «ССТ»  
Доверенность №14/15 от 02.02.15 г.



А.А. Шахматов

«06» августа 2015 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.sshim.ru](http://www.sshim.ru)

ООО «Чехов Хаус»  
Технический директор ООО «ССТ»  
Доверенность №14/15 от 02.02.15 г.



А.А. Шахматов

«07» августа 2015 года

**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 доерочной 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 доерочной 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.sshim.ru](http://www.sshim.ru)

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



**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	м	4,2
2-8 этажей	м	3,0
Количество квартир	кв.	168
Общая площадь квартир (с лоджиями)	м <sup>2</sup>	7 894,04
Общая площадь квартир (без лоджий)	м <sup>2</sup>	7 371,00
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3 025,05
Площадь террас	м <sup>2</sup>	138,94
Общая площадь встроенно- пристроенных помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	1 493,86
Площадь эспрессо	м <sup>2</sup>	2 074,90
Строительный объем	м <sup>3</sup>	3 8460,57

Место опубликования изменений к проектной декларации:  
Сайт в сети Интернет: [www.audit.ru](http://www.audit.ru)

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

Принято, проведено и сфигурно печатью  
ООО «Честов Хаус» \_\_\_\_\_ лист (4)  
Представитель по доверенности  
№ 04/16 от 01.02.2016 г. Д.А. Королев



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

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

Финансирование строительства будет осуществляться за счет следующих источников:

- собственные средства в размере 84 088 тыс. рублей
- средства участников долевого строительства 89 175 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.kashpi.ru](http://www.kashpi.ru)

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

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

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

Внесены изменения в следующий пункт:

- раздел 1 «ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ», пункт 6 «Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредитной 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 собственности земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства»:

**Право застройщика на земельный участок – аренда:**

1. Договор аренды земельного участка № 87-А/3 от «22» апреля 2010 г.

Дополнительное соглашение к договору аренды от «19» июля 2012 г.

Договор переаренды земельного участка от «22» ноября 2012 г.

Договор переаренды 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 м<sup>2</sup>

Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:7

Срок действия договора аренды земельного участка – до «28» ноября 2017 г.

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

**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 м<sup>2</sup>

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

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

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

Площадь земельного участка – 681 м<sup>2</sup>

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

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

Общая площадь квартир (с лоджиями)	м <sup>2</sup>	7 969,57
Общая площадь квартир (без лоджий)	м <sup>2</sup>	7 486,08
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3 093,02
Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	1 493,86
Площадь террас	м <sup>2</sup>	138,94

**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 №и86312000-112 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	м <sup>2</sup>	2 074,90
Строительный объем	м <sup>3</sup>	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

Место опубликования изменений к проектной декларации:  
Сайт в сети Интернет: [www.sshfm.ru](http://www.sshfm.ru)

ООО «Чехов Хаус»  
Представитель по доверенности  
№ 15/16 от 25.07.2016 г.  
  
Д.И. Федчишкин  
«09» сентября 2016 года

Договор № 1  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
г. Ханты-Мансийск

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», ведущее в дальнейшем строительство, и лице Генерального директора Момсвана Ваганяна Ваганяновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом некадастровой недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», являющее лицо, на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 07 сентября 2010 года № 21-600-1-00754, ведущему Федеральную службу по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сухова Юрия Игоревича, 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 86:12:010107117, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Остроумово-ул. Шелехова-ул. Миколовского (строительный адрес);
- площадью 681 кв.м, с кадастровым номером 86:12:010107112, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Остроумово, д. 21;
- площадью 669 кв.м, с кадастровым номером 86:12:010107114, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Остроумово, 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 определены в Приложении №6 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. Правовые основания для заключения Договора каковы:
- 2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);
- 2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

- 2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц, есть необходимые полномочия на выполнение таких работ и условий настоящего Договора лицензий и разрешений, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;
- 2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридическими действительными правами и полномочиями, разрешениями и документацией на строительство Дома, а именно:

- 1) разрешения на строительство № гп 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-ЛИЗИНГ» и Департаментом муниципальной собственности Администрации города Ханты-Мансийск заключены договор аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Остроумово-ул. Шелехова-ул. Маковского, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:010107117, 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 № 01:01/2010/008 от 20.05.2010 года.

Дополнительно оплачено 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-ЛИЗИНГ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом некадастровой 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 № 86-86-01/022/2012-478 от 17.12.2012 года.

Договор передела земельного участка от 16 мая 2013 года по Договору аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом некадастровой 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 № 86-86-01/025/2013-450 от 23.07.2013 года, на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Остроумово, д. 21, категория земель: земля населенной, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, кадастровый номер 86:12:010107112, 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 № 86-86-01/025/2013-450 от 23.07.2013 года, на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Остроумово, д. 21, категория земель: земля населенной, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, кадастровый номер 86:12:010107114, общей площадью 669 кв.м.

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

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-телекоммуникационной сети общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу [www.sdfm.ru](http://www.sdfm.ru).

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

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договора 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 застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 3.2.4. Договора завершить расчеты с застройщиком по Договору и предоставить их справку в порядке, предусмотренном в п. 5.2. 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. предоставлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечивать акту лично, либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и регистрирующей орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. в случае наличия претензий к качеству Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от застройщика исполнения обязательств, указанных в п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения застройщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

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

- безвозмездного устранения недостатков и разумный срок;
  - соразмерного уменьшения цены Договора;
  - возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 3.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформлено совместными силами застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора, считается заключенным в задатке предосторожное для строительства Дома земельное участие, принадлежащее застройщику на праве аренды и правах собственности, и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одной квартиры в нем, за исключением временно-привременных помещений общественного назначения и мест для хранения личного автотранспорта в Доме, в том числе расположенных на первом этаже, а также в подвальных и цокольных этажах Дома.

3.7. Стороны договорились, о том, что в соответствии с п. 5, ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, актами в отношении Объекта долевого строительства и между застройщиком 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**. Независимо от стоимости жилых помещений (квартир), составляющих Объект долевого строительства по Договору, указанная в Приложении № 2 к Договору,

3.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подано на уплату имеющихся сумм местного самоуправления не позднее **30 сентября 2015 года**. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

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

3.2.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заявленных и не состоящих под арестом.

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

**3. Приемка Договора. Прием и обязанность Сторон**

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

**3.2. Застройщик обязан:**

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

3.2.2. сообщить Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства в нем;

3.2.3. обеспечить доступ 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 застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. при окончательном расчете согласно п.5.2. Договора, осуществлять проверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в объеме и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 2 к Договору, в той степени отделим (с учетом 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 составляющих 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 по целевому назначению – на строительство Дома;

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

При этом застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению предусмотренных 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 срок, договорительно согласованный 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 Химки-Малоярскому автономному округу-Юрте (далее – орган Росреестрации) и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществлении 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, в том числе 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 и 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 уплаченные им 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 обратится к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее, чем, 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 рабочих дня просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).

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

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

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

- пресечения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекта долевого строительства не будет передан 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, подготовленного Уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

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

4.4. В стоимости Объекта долевого строительства исключены 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 ии 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 – Участник долевого строительства обязан доплатить, разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на указанный Объект долевого строительства;
- меньше ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в лице 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 принаести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и авансовыми.

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 обязательства 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 переданного Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы по Объекту долевого строительства составляет 1

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора или считается заступником со дня вступления другой Стороны 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 переговоры понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае невыяснения состава 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 государственной/муниципальной орган признает событиями непреодолимой 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 (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исключение обязательств по настоящему Договору отменяется на время действия таких обстоятельств и момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, виновником обязательства которой признаются 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 отказать от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, причиняемого другой Стороной.

10.4. Обязанность доказывать 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 условий исполнения Договора считается конфиденциальной и предоставляется исключительно по письменному запросу другой Стороны.

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

11.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.5. Все уведомления, извещения и иные переписка между Сторонами по Договору, производится письменным путем (направленным 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 «ОРЕОЛЬ».

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

11.9. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных или закрытых паевых инвестиционных фондов, управляемых компаниями осуществляющими обязательства с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛЬ».

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

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, и 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. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»  
Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энгельсов, д. 1  
ОГРН 11386010004093, ИНН 8601049051, КПП 860101001, р/с 4070281006746004403 в Западн-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651.

**Участник долевого строительства:**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛЬ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»  
Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН/КПП: 7704750193/772501001, р/с 40701810392000152914 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

**Застройщик:**

И. В. Момсина  


**Участник долевого строительства:**

И. В. Сукманов  


Приложение № 2  
к договору № 1  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 05.06.2014 г.

Перечень Квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

п/п № кв.	Этаж	№ квартиры	S общ. без учета балконов, м2	S балконов	S балконов (балконы, м2)	S общ. с учетом балконов, м2	Стоимость кв, руб.	Стоимость квартиры, руб.
1	3	5	102,85	3		105,85	62120	6 575 402,00
2	3	6	66,6	4,4		71	62120	4 410 520,00
3	3	7	53,3	-		53,3	62120	3 310 996,00
4	3	8	104,7	4,6		109,3	62120	6 789 716,00
5	3	29	70,1	5,2		75,3	62120	4 677 636,00
6	3	30	49,4	4,7		54,1	62120	3 360 692,00
7	3	31	49,4	4,7		54,1	62120	3 360 692,00
8	3	32	70,1	5,2		75,3	62120	4 677 636,00
9	3	71	71	4,9		75,9	62120	4 714 908,00
10	3	72	45,05	4,7		49,75	62120	3 090 470,00
11	3	73	44,95	4,7		49,65	62120	3 084 258,00
12	3	74	74,9	5,2		80,1	62120	4 975 812,00
13	4	33	70,1	5,2		75,3	62120	4 677 636,00
14	4	34	49,4	4,7		54,1	62120	3 360 692,00
15	4	35	49,4	4,7		54,1	62120	3 360 692,00
16	4	36	70,1	5,2		75,3	62120	4 677 636,00
17	4	75	71	4,9		75,9	62120	4 714 908,00
18	4	76	45,05	4,7		49,75	62120	3 090 470,00
19	4	77	44,95	4,7		49,65	62120	3 084 258,00
20	4	78	74,9	5,2		80,1	62120	4 975 812,00
<b>Итого</b>			<b>1 277,25</b>			<b>1 267,85</b>		<b>84 970 842,00</b>

Приложение № 1  
к договору № 1  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 05.06.2014 г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объекту долевого строительства

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства

- 1. Инженерные сети:**
  - Система канализации – подключение к централизованному коллектору, выполняется вход из полимерных труб и фасонных элементов.
  - Система водоснабжения – от существующих наружных сетей водопровода с разводкой в санузел и помещении для стирки/отопления, включает подключение и установку входной запорной арматуры и прибора учета расхода холодной и горячей воды.
  - Система электроснабжения – выполняется по плану электропроектирования с установкой распределительного устройства и штыя учета электроэнергии, внутриквартирная разводка, выполняется установка выключателей, розеток.
  - Система отопления – подключение от наружных тепловых сетей водопровода с разводкой в санузел и помещении для стирки/отопления, включает подключение и установку входной запорной арматуры и прибора учета расхода холодной и горячей воды. В квартире устанавливается учет учета потребления тепловой энергии, отопительные приборы, в ванных комнатах устанавливаются полотенцесушители.
  - Система вентиляции – для ванной, туалета и кухни комбинированной предусматривается монтаж каналов системы естественной вентиляции.
  - Система телевидения – разводка кабеля по этажам поэтапно.
  - Система телефонизации – разводка кабеля по этажам поэтапно.
  - Домофонная связь – выполняется до квартиры, с установкой в коридоре квартиры абонентских переговорных устройств.
  - Повышенная сигнализация – Жилая часть здания осуществляется автоматической пожарной сигнализацией.
- 2. Отделка внутренних помещений Объекта долевого строительства:**
  - стены – оштукатуривание поверхосности;
  - потолок – латексная шпаклевка плит перекрытия;
  - пол – цементно-песчаная стяжка;
  - оава - рама из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
  - балконные двери - из ПВХ профиля;
  - остекление балконов и лоджий – одностороннее остекление;
  - установка входной металлической двери в квартиру.

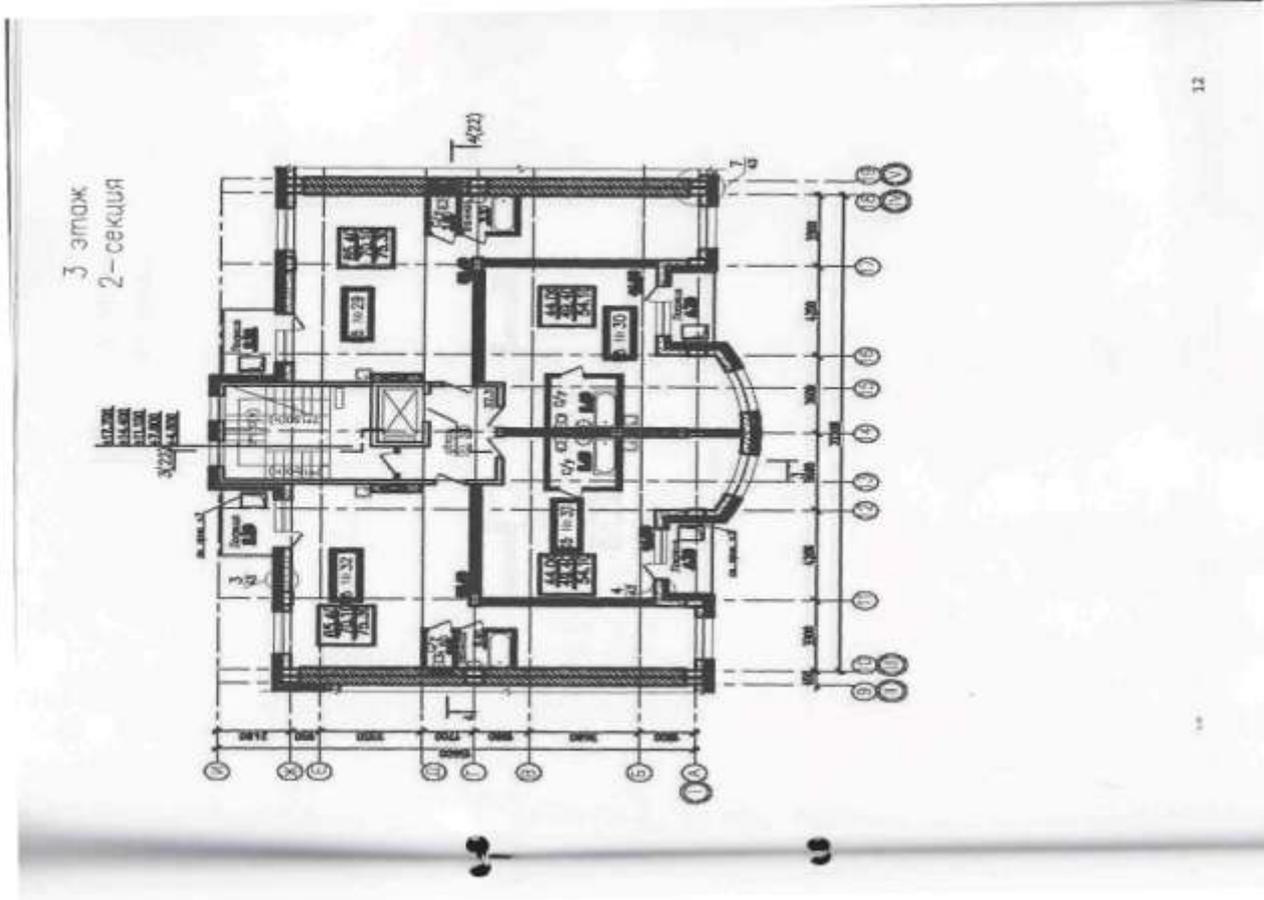
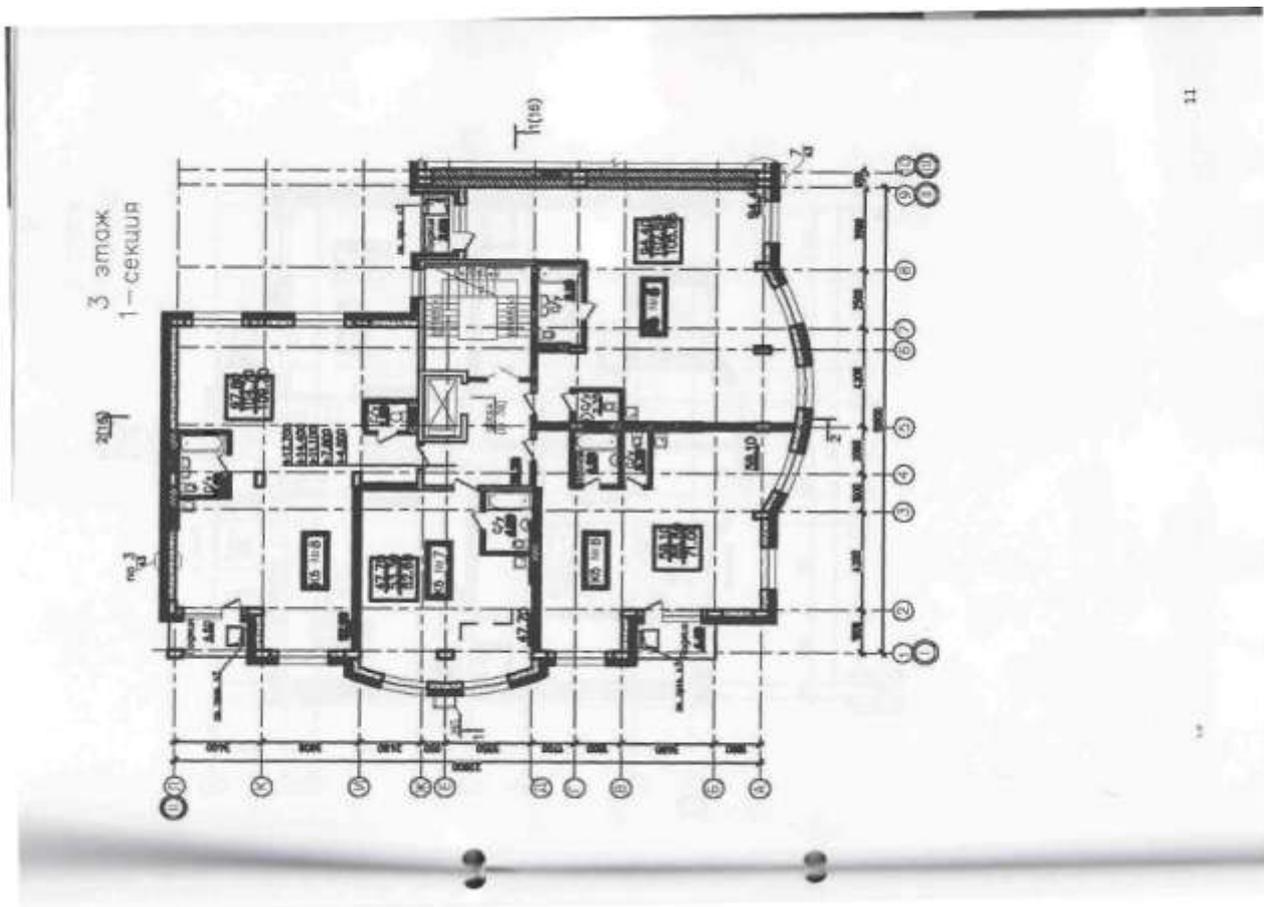
Застройщик:

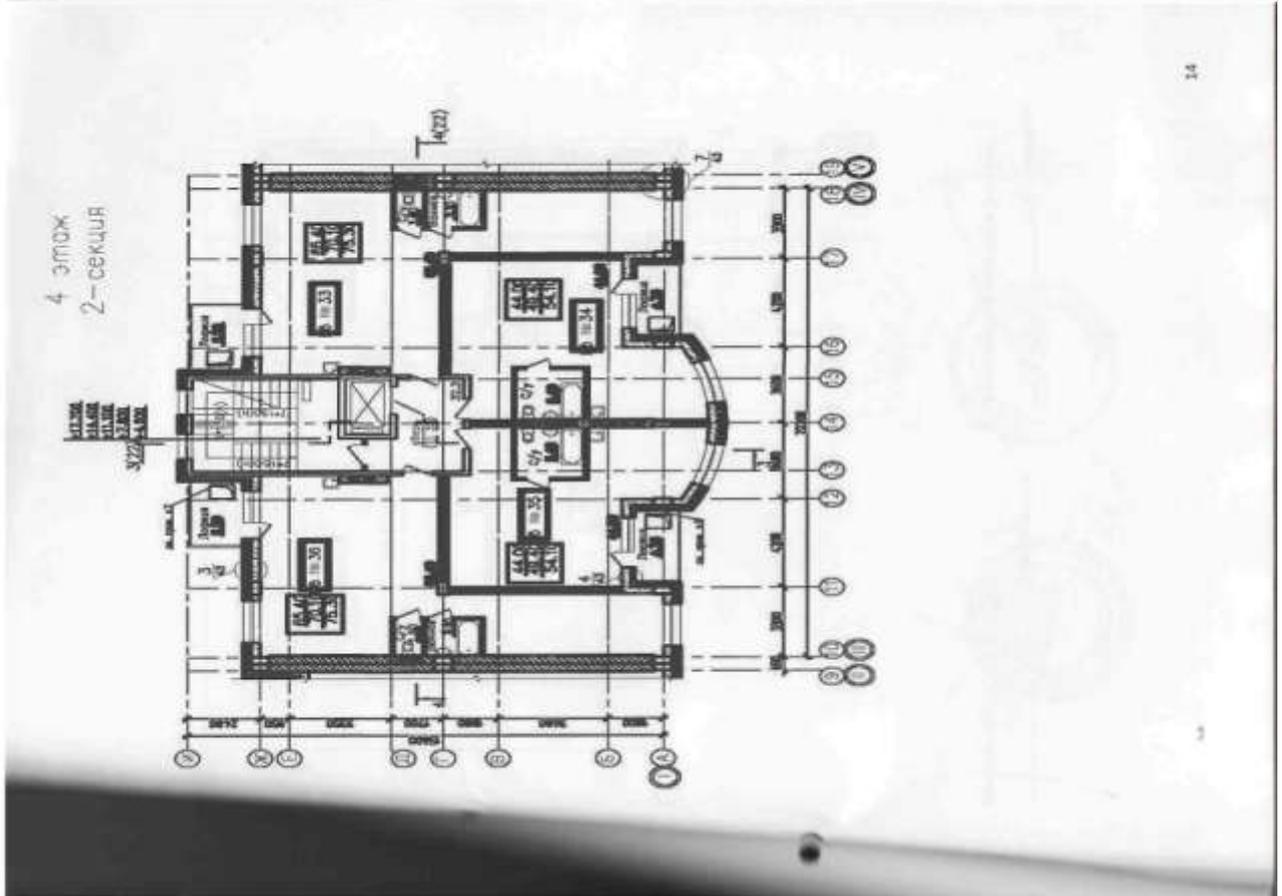
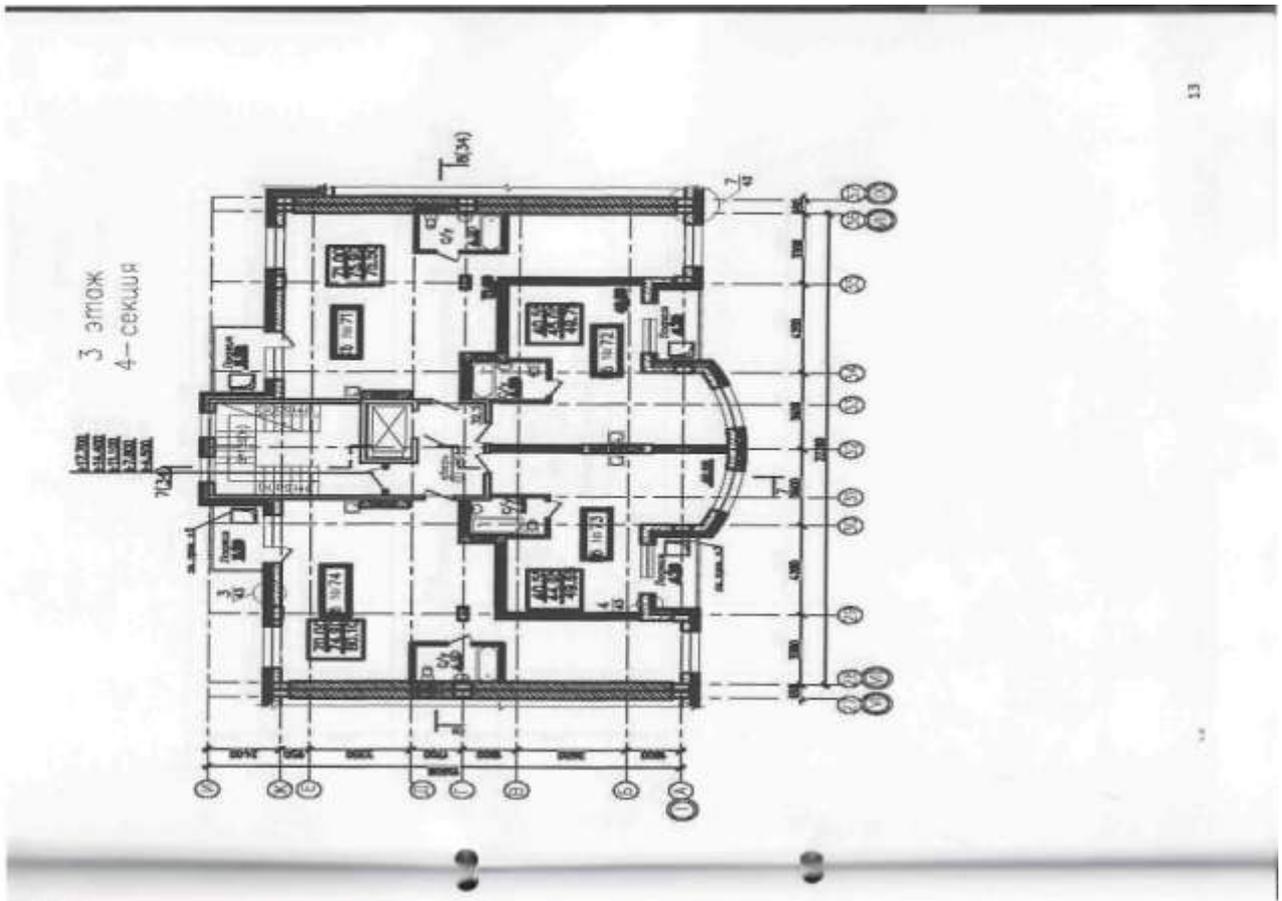
В. В. Милославский

Участник долевого строительства:

Д.Н. Сукинов



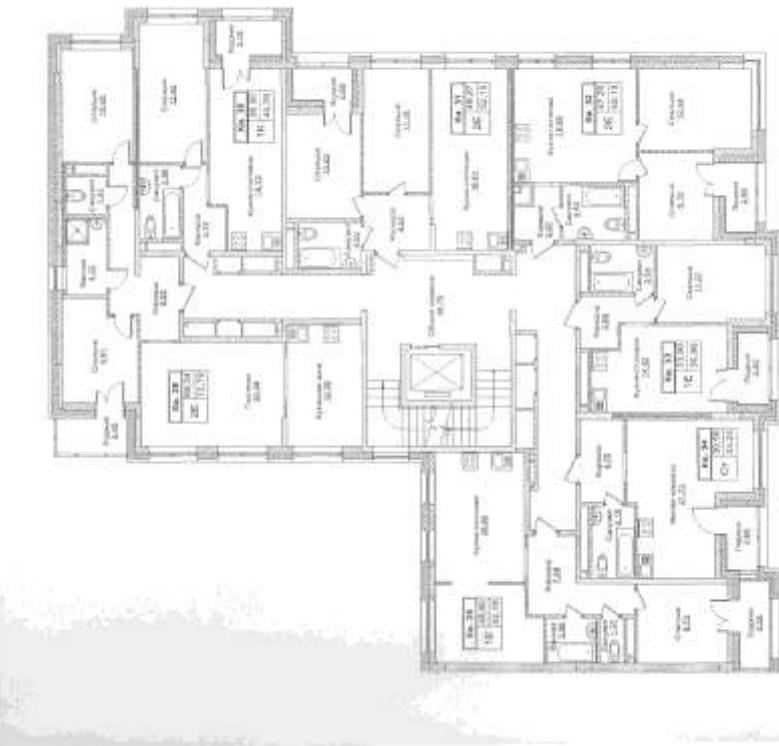
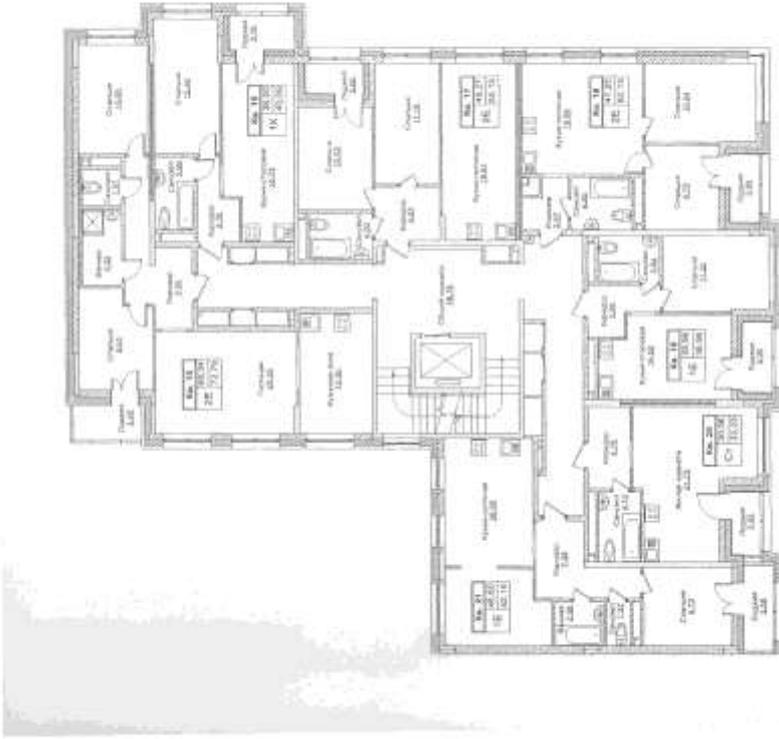


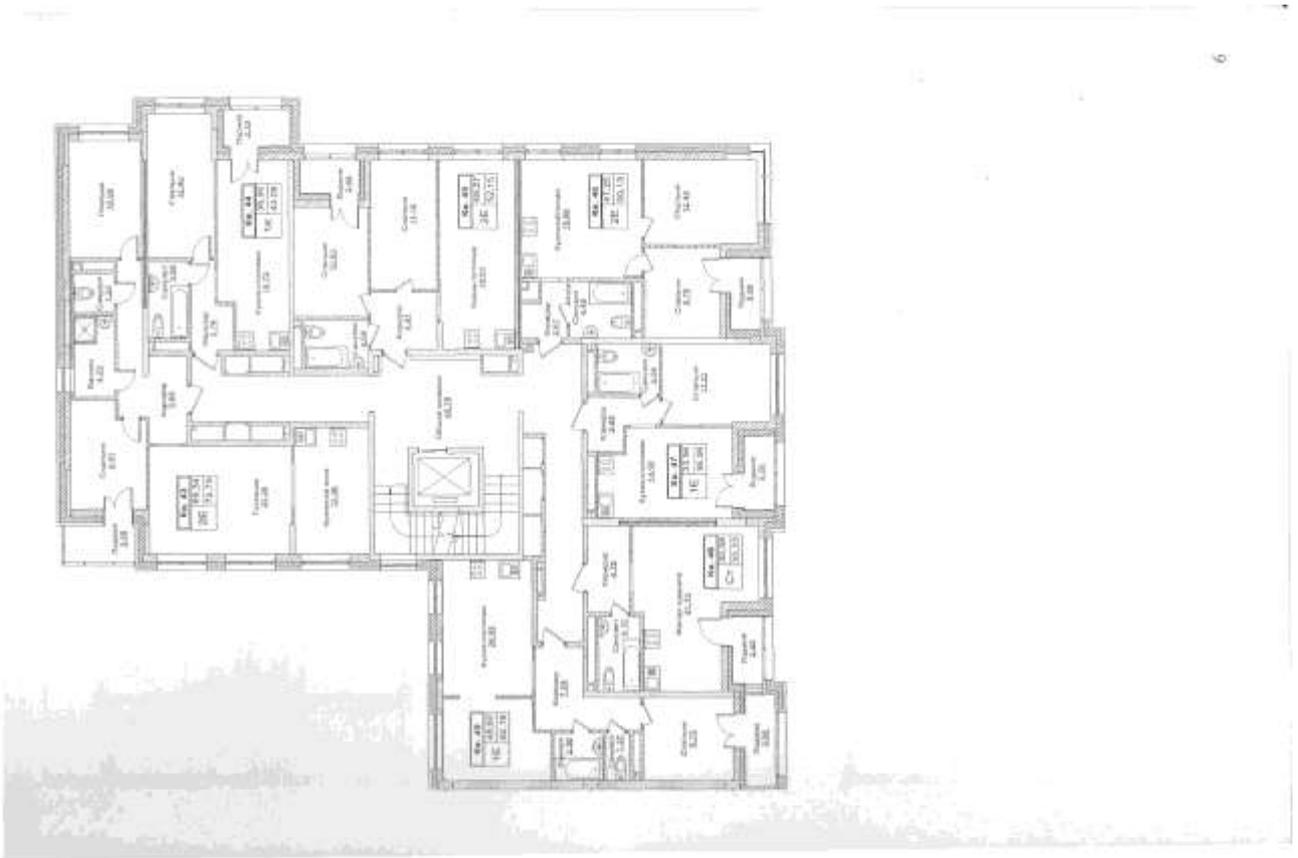
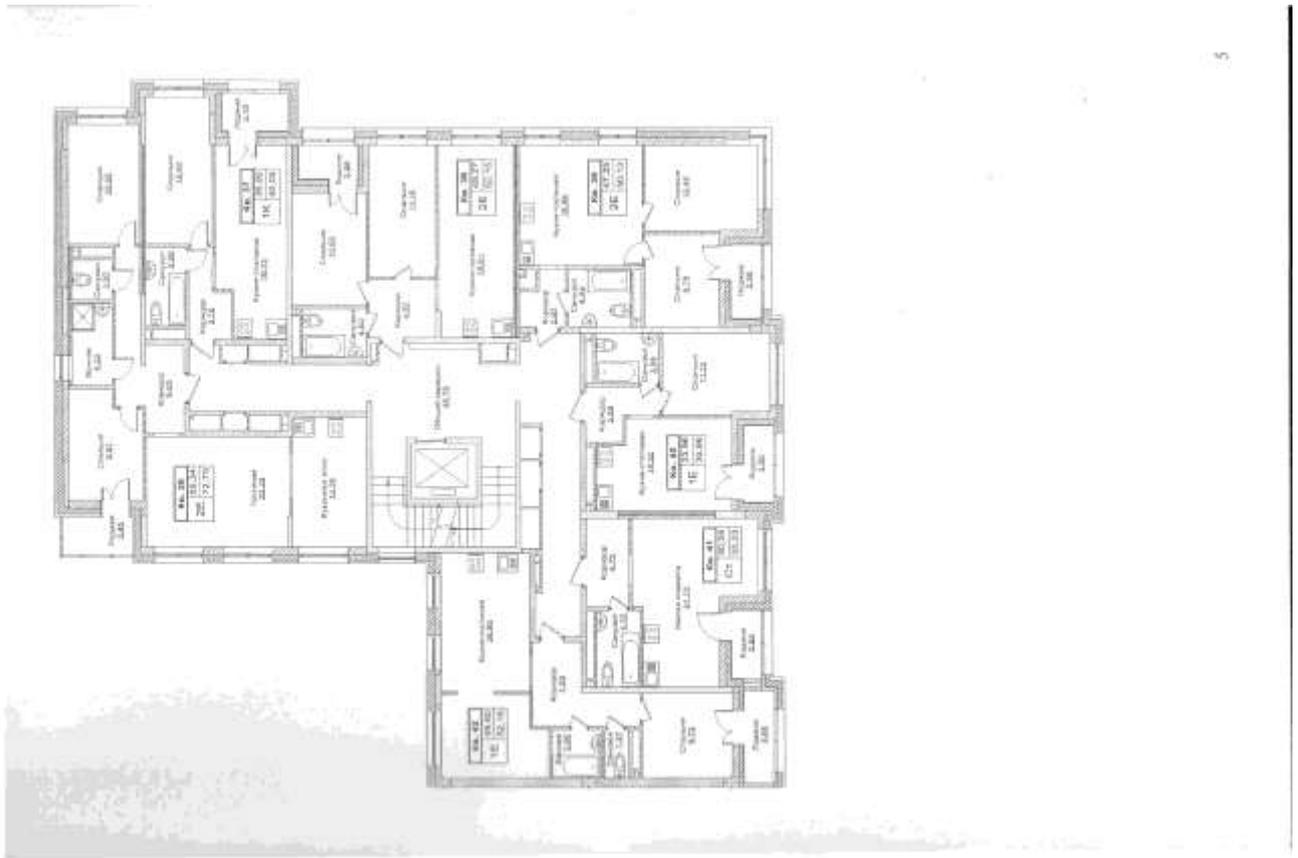


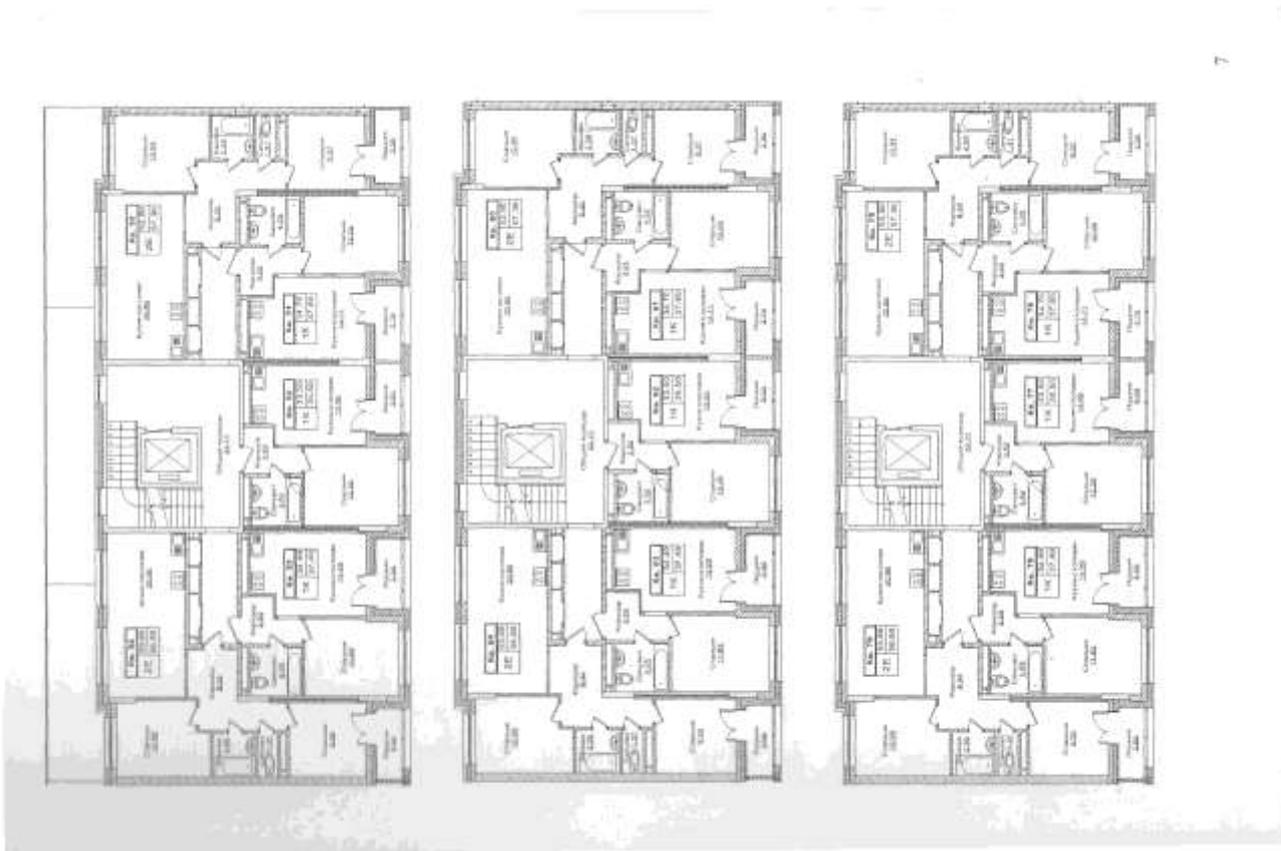




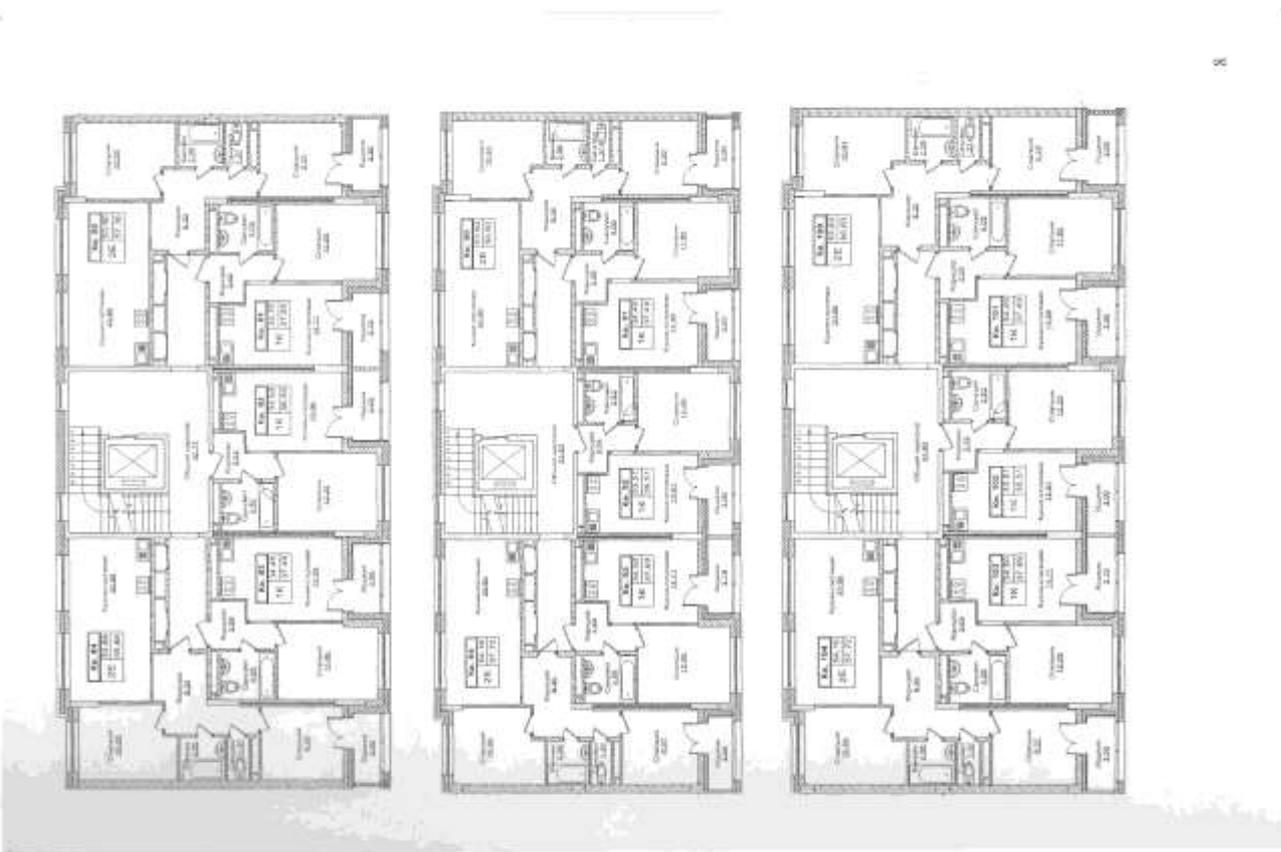




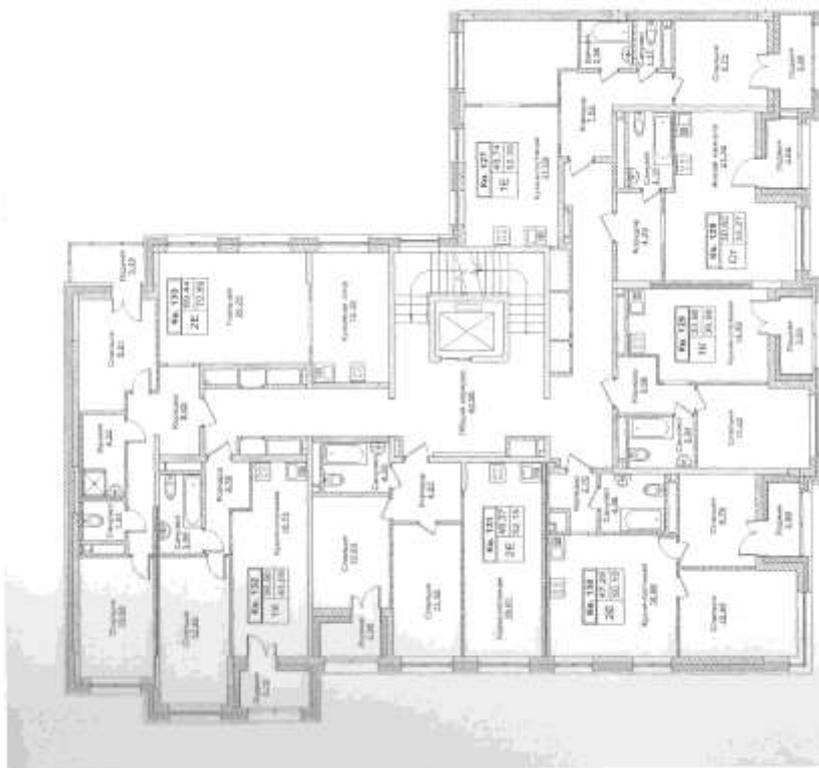
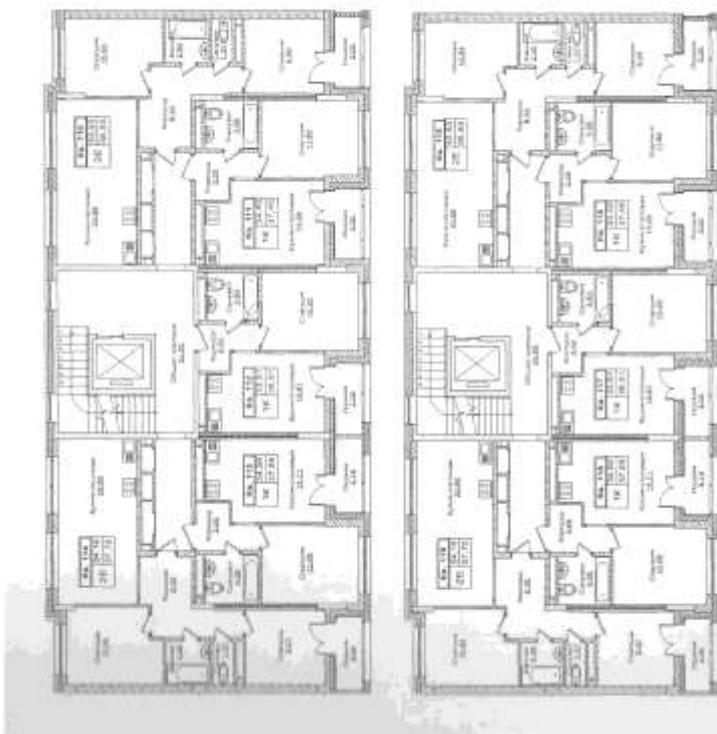




7



8









  
И.И. ГРОМОВ, директор  
ООО "Центр оценки инвестиций"  
1109 5011  
Москва, Мясницкая улица, дом 10/1  
1109 5011

  
С.В. ..., директор  
ООО "Центр оценки инвестиций"  
1109 5011  
Москва, Мясницкая улица, дом 10/1  
1109 5011

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

23.06.2014

2016 г.

г. Халты-Мансийск

Общество с ограниченной ответственностью «Челов Хаус», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Бушуева Игоря Валерьевича, действующего на основании доверенности от «26» мая 2016 года, удостоверенной Казанченковым Галиной Алексеевной, ирочно исполняющей обязанности генерального директора, именуемое в дальнейшем «Покупатель» (зарегистрировано в реестре № 2-23/67, бланк № 86 АА 1762894), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управління компанії «ОРЕОЛ» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом неактивности «СТРОИПРОЕКТ», именуемое в дальнейшем «Фонд» (зарегистрировано в реестре № 2-23/67, бланк № 86 АА 1762894), с одной стороны, и

Фонд 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 Суходилова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 2 (далее –

Соглашение) к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта

2014 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Халты-Мансийскому автономному округу-Югре 12.03.2014 г., регистрационный номер 86-86-01/011/2014-044 (далее – Договор), о нижеследующем:

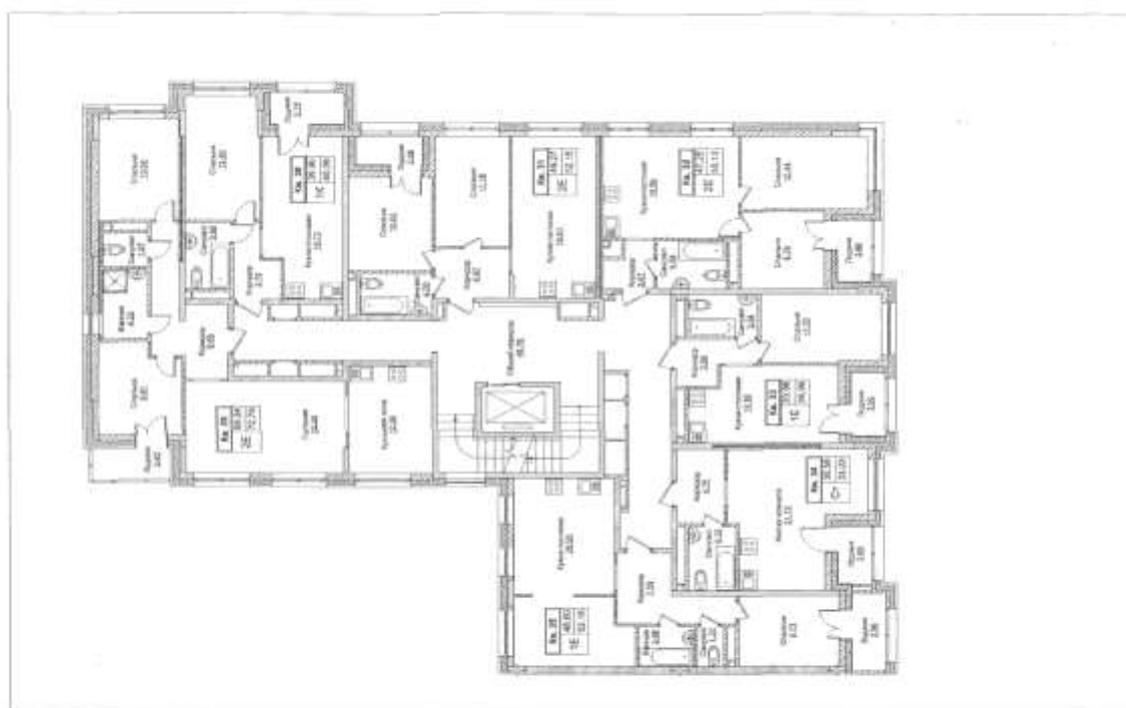
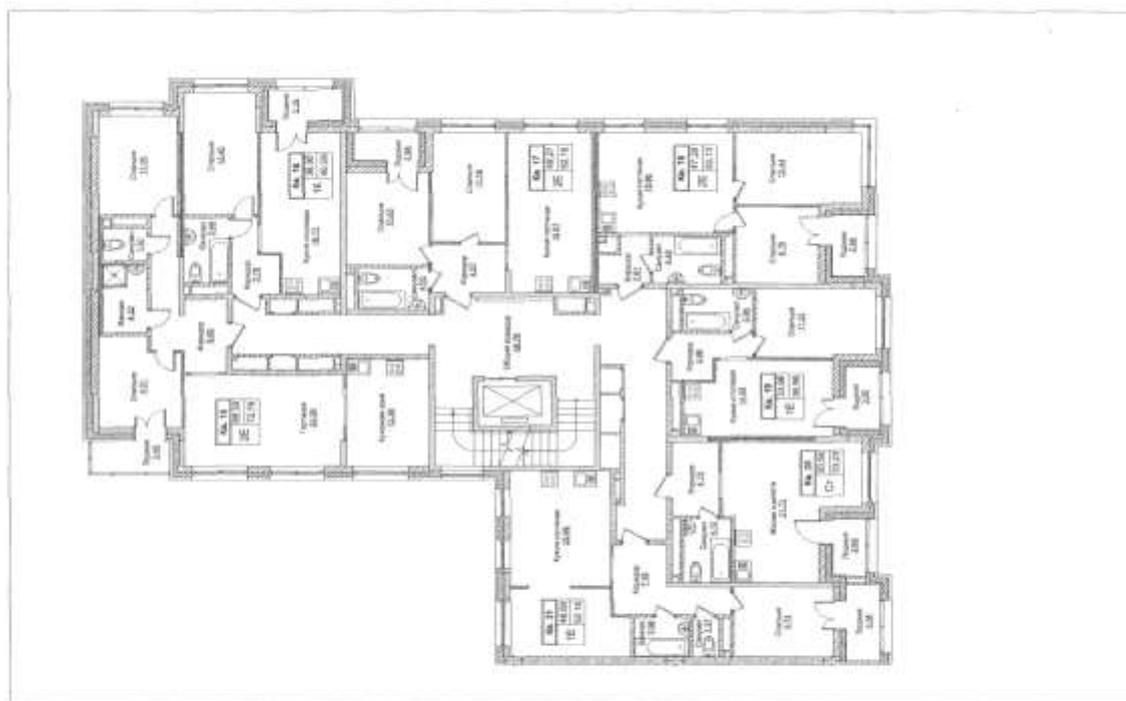
1. Исполнить Приложение № 2 Договора в следующей редакции

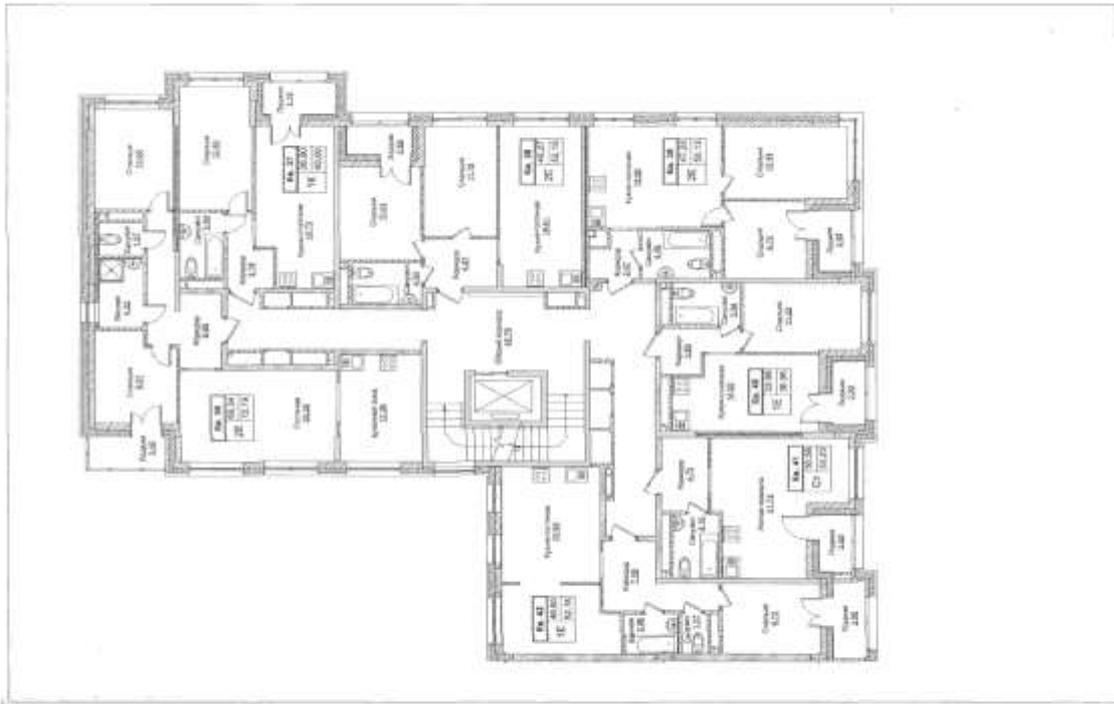
«Приложение № 2  
к Договору № 1  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от «03» марта 2014 г.

19	102	3	5	С7+1	3,00	33,51	36,51	62 120	2 208 001,20	
20	110	3	7	С7+2	3,00	51,83	56,83	62 120	3 150 279,60	
21	118	3	8	С7+1	3,19	34,50	37,69	62 120	2 341 302,60	
22	119	3	8	С7+2	3,38	54,16	57,52	62 120	3 583 566,40	
23	132	4	3	С7+1	3,19	36,90	40,09	62 120	2 400 300,80	
24	133	4	3	С7+2	3,44	69,44	72,89	62 120	4 127 926,80	
25	135	4	6	С7	2,65	30,62	33,27	62 120	2 066 732,40	
26	136	4	4	С7+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 852,00	
27	150	4	6	С7+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 852,00	
28	151	4	6	С7+2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60	
29	152	4	6	С7+2	2,88	49,27	52,15	62 120	3 239 358,08	
30	156	4	7	С7	2,65	30,62	33,27	62 120	2 066 732,40	
31	157	4	7	С7+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 852,00	
Итого								1 274,70	1 387,98	84 977 675,20

Перечень квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

№ кв.	№ квартиры	Служба	Этаж	Классификация помещений	Площадь балконов, лоджий, м2 (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м2	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м2 (100%)	Стоимость м2, руб.	Стоимость квартиры, руб.
1	19	1	4	С7+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 852,00
2	20	1	4	С7	2,65	30,58	33,23	62 120	2 064 247,69
3	32	1	6	С7+2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60
4	39	1	7	С7+2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60
5	47	1	8	С7+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 852,00
6	48	1	8	С7	2,65	30,58	33,23	62 120	2 064 247,69
7	53	2	2	С7+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
8	62	2	4	С7+1	3,00	33,50	36,50	62 120	2 267 385,00
9	63	2	4	С7+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
10	84	2	4	С7+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
11	09	2	5	С7+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
12	79	2	7	С7+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
13	82	2	8	С7+1	3,00	33,50	36,50	62 120	2 267 385,00
14	83	2	8	С7+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
15	84	2	8	С7+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
16	03	3	2	С7+1	3,19	34,50	37,69	62 120	2 341 302,80
17	94	3	3	С7+2	3,56	54,16	57,52	62 120	3 583 566,40
18	101	3	3	С7+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80





5



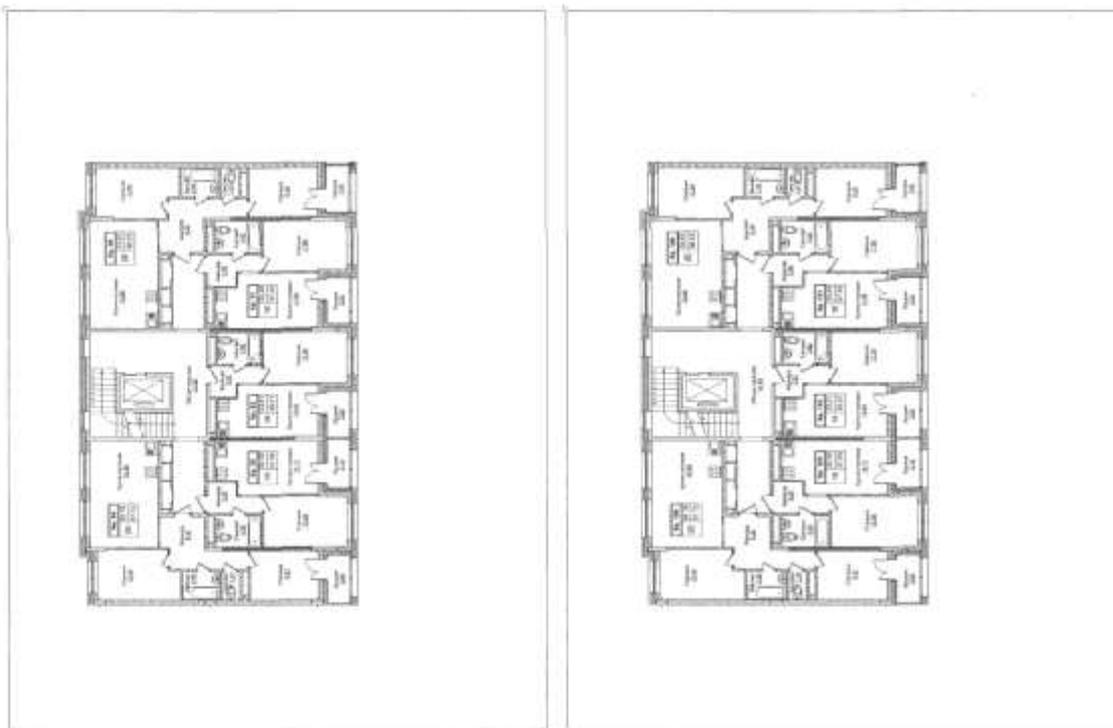
6



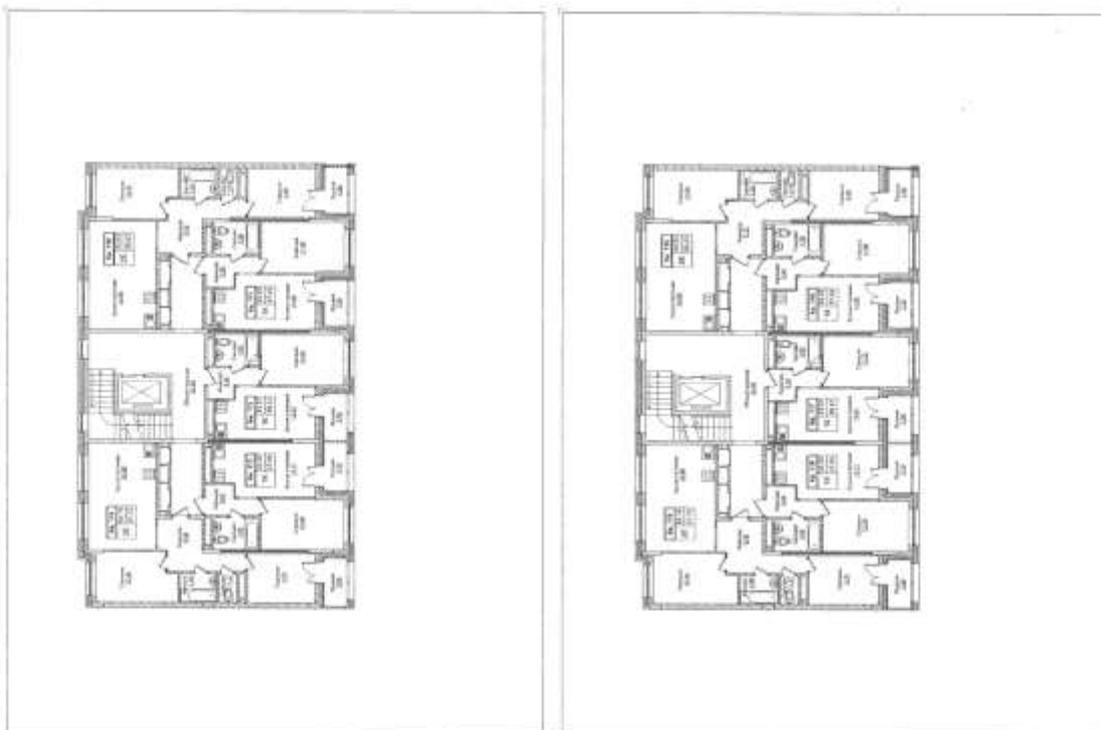
7



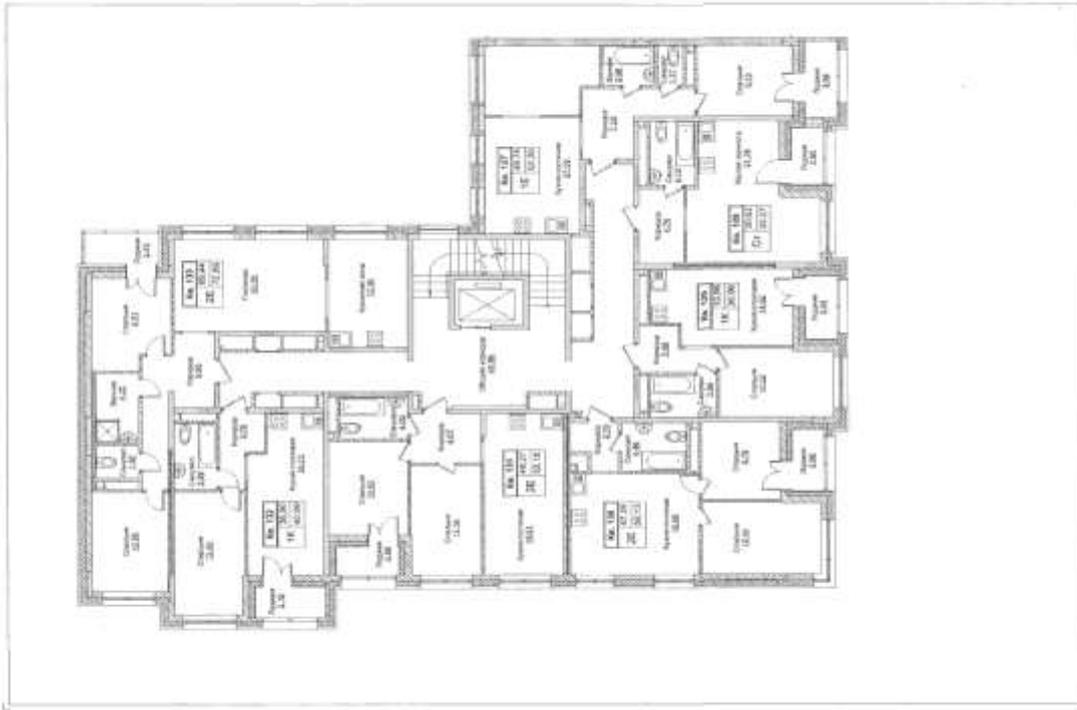
8



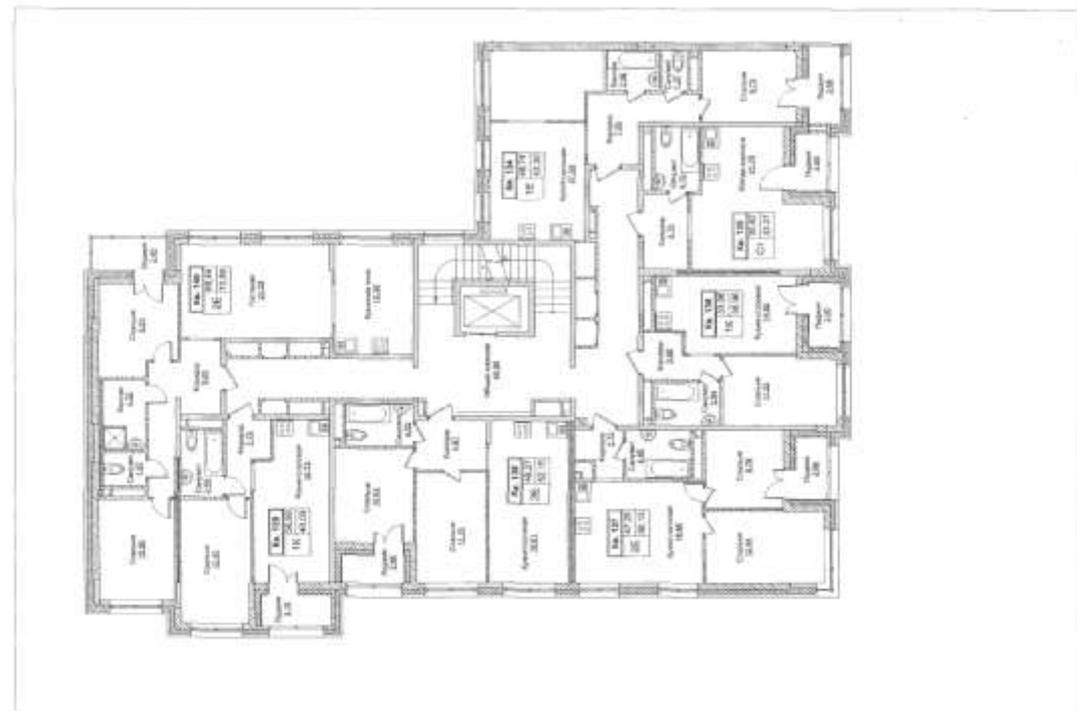
9



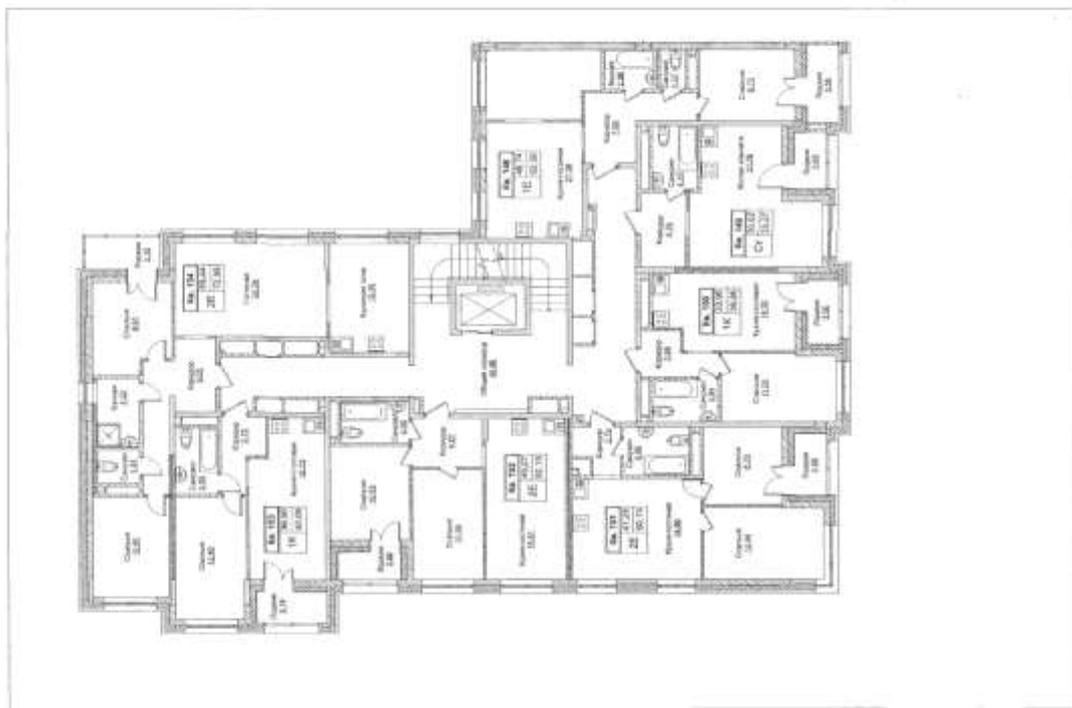
10



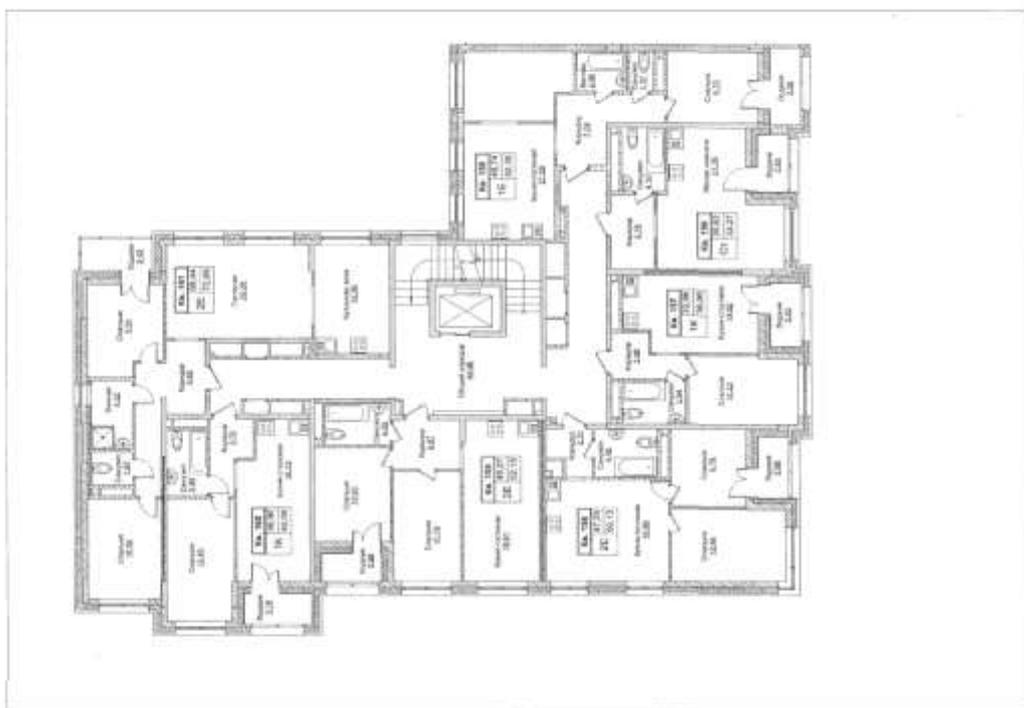
11



12



13



14

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ Застраховщик: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ /и/









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

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

7. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения и органов Росрегистрации.

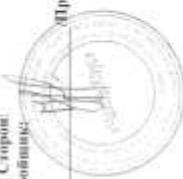
8. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр передается в органы Росрегистрации.

**9. Адреса в розквітці Сторін.**

**Застройщик:**  
 Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»  
 Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 11338601000499, ИНН 8601049015, КПП 860101001, р/с 407028100057460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102653, ш/с 301018102000000000651

**Участник долевого строительства:**  
 Общество с ограниченной ответственностью «Юргалинская компания «ОРЕО.Д», Д.У. ЗИИФ»  
 ИНН/КПП 7704750193/772502001, р/с 40701810392000152014 в ПТБ (АО) г. Москва, ш/с 30101810200000000023, БИК 044525823

Участник долевого строительства: *Сушкина Д.В.*  **Сушкина Д.В.**

10. Подпись Сторон: *Презловская М.В.*  **Презловская М.В.**



Копиями в 3-х экземплярах выданы: Участнику долевого строительства (подпись) \_\_\_\_\_  
 Подпись: Презловская М.В.,  
 г. Екатеринбург, 30.04.2018

Сторона № 1  
 Презловская М.В.

Сторона № 2  
 Сушкина Д.В.

Участник долевого строительства: *Сушкина Д.В.* **Сушкина Д.В.**

Застройщик: *Презловская М.В.* **Презловская М.В.**

5

*Сушкина Д.В.* 6

Итого пронумеровано,  
проиндексировано, скреплено  
печатными и подписью \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) листов (ов)

Генеральный директор  
ООО «УЖ «ЭРБС»

Сулманов Д.В.



Handwritten text on a document fragment, including the number 17111 and other illegible characters.



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

«16» декабря 2016 г.

г. Хайты-Малеинск

Общество с ограниченной ответственностью «Мехов Хаус», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Преподобной Марии Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивной «СТРОИПРОЕКТ», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Преподобной Марии Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивной «СТРОИПРОЕКТ», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Преподобной Марии Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Участника долевого строительства, с другой стороны,

согласно именуемому «Сторона», заключили настоящее договорное соглашение № 4 (далее – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хайты-Малеинскому автономному округу-Курье 12.03.2014 г., регистрационный номер 86-86-01/011/2014-044 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Исполнить п. 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 семь) рублей 60 копеек. Непосредственно стоимость каждого Объекта долевого строительства указана в Приложении № 2 к Договору».

2. Исполнить 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

№ в/п	№ помещения	Этаж	Полная площадь, кв.м (100%)	Площадь тамбуров, кв.м (100%)	Площадь, кв.м (100%)	Общая площадь, кв.м (100%)	Стоимость помещений, руб.	Стоимость кв.м, 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	3 023 244,00
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	94,95	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	8,32	274,18	62 120,00	17 044 485,60
							<b>1 331,73</b>	<b>82 105 867,60</b>





3. Застройщик обязуется произвести оплату денежных средств Участнику долевого строительства в размере 2 800 687 (Два миллиона восемьсот девять 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 согласию Сторон и в связи с изменением условий Договора Застройщик обязуется осуществить компенсационную 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 - органе 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 «Цехов Хаус»  
Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энгельсов, д. 1, ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001,  
р/с 40702810967406084400 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»  
Адрес: 119334, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН-КПП 7704750193/772502001, р/с 40701810392000152914 в ТТБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 0445252823

Участник долевого строительства:

9. Подпись Сторон:

Застройщик: /Сукманов Д.В./  
Иреловская М.В./



Всего прошито, пронумеровано, скреплено, печатно и подписано  
( 75-48 ) листа (ов)

Генеральный директор  
ООО «УК «ОРЕОЛ»

/Сукманов Д.В./



Дополнительное соглашение №5  
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1  
от «02» марта 2014 г.

И.И. Давыдов 2016 г.

г. Хайты-Малецкис

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 недовложения «СТРОЙПРОЕКТ», именуемое лжеименом в осуществлении деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и неосуществленным паевым фондом от «17» 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 «02» марта 2014 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хайты-Малецкому 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 шестидесят пять тысяч семьсот шесть) рублей 40 копеек. Непосредственно стоимость каждого Объекта долевого строительства указаны 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 «02» марта 2014 г.

Перечень помещений, составляющих Объект долевого строительства по Договору

№ в/п	№ помещения	Площадь помещения, м2 (100%)	Площадь т/выбурен, м2 (100%)	Площадь саузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)	Стоимость м2, руб.	Стоимость помещения, руб.
1	1001	106,57	12,05	3,01	121,63	62 120,00	7 555 655,60
2	1002	139,32	9,01	4,69	153,02	62 120,00	9 505 602,40
3	1005	69,28	5,94	3,32	78,54	62 120,00	4 878 904,80
4	1006	84,95	5,89	3,88	94,72	62 120,00	5 884 006,40
5	1015	84,93	5,88	4,12	94,93	62 120,00	5 897 051,60
6	1019	244,5	21,36	8,52	274,38	62 120,00	17 044 485,60
					<b>817,22</b>		<b>50 765 706,40</b>





3. Застройщик обязуется произвести возврат денежных средств Участнику долевого строительства в размере 21 340 161 (Грицать один миллион триста сорок тысяч сто шестьдесят один) рубль 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 19 500 000 (Девятнадцать миллионов пятьсот) 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 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханти-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 Хауес»

Адрес: 623007, Российская Федерация, Ханти-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханти-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001,

Р/С: 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651

Участник долевого строительства:

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

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

Участник долевого строительства: /Сукманов Д.В./

9. Подпись Сторон: /Сукманов Д.В./

Застройщик: /Преловская М.В./



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

Генеральный директор ООО «УК «ОРКОЛ»

/Сукманов Д.В./

Three official stamps and handwritten notes from the Ministry of Construction of the Russian Federation, including dates like 01/04/17 and 08/11/2017.



**Федеральная регистрационная служба**

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

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

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

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

Директор \_\_\_\_\_ *С.В. Васильев*  
Федеральной регистрационной службы \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)  
(подпись)

М.П. \_\_\_\_\_ *12 июля 2007 г.*  
(дата)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

475 -07

Идентификационный

**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.

(подпись и дата выдачи документа и профессионального образования)

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 НИП АРМО*  
Деятельность оценщиков

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 и соответствует 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 возложить 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 - Висария Т.С.1495768.0999 (1540)

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

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью  
130 (Сто тридцать) страниц.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р. С.