

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

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКР-П/16-07**

**от 23 ноября 2016 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а**

*Исполнитель отчета*

**Илюхин В.И.**

| <b>СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА</b>  | <b>Стр.</b> |
|---|-------------|
| 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 объектов оценки допущения   | 8           |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке   | 8           |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в 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 объектов оценки   | 11          |
| 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки   | 11          |
| 1.10. Методология определения справедливой стоимости  | 12          |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 15          |
| 2.1. Общие положения  | 15          |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки   | 15          |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки   | 17          |
| 2.4. Описание текущего использования объектов оценки  | 21          |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки  | 21          |
| III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ   | 22          |
| 3.1. Общие положения  | 22          |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости  | 22          |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  | 47          |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ   | 48          |
| 5.1. Общие положения  | 48          |
| 5.2. Общее описание методов оценки недвижимости   | 48          |
| 5.3. Выбор подходов и методов оценки  | 48          |
| 5.4. Согласование результатов оценки  | 54          |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки  | 54          |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 56          |
| 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом   | 56          |
| 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом  | 77          |
| 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом   | 77          |
| 6.4. Согласование результатов оценки  | 77          |
| VII. ВЫВОДЫ   | 79          |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ  | 80          |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1  | 81          |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2  | 85          |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3  | 88          |

**Заместителю генерального директора  
ООО «РЕГИОН Девелопмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»  
госпоже Конышевой О.П.**

«23» ноября 2016 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 7 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а, в т.ч.:

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 1            | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 2            | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 3            | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 4            | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 5            | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 6            | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  |
| 7            | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  |
| 8            | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  |
| 9            | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  |
| 10           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>586,24</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 АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на 23 ноября 2016 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться 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 по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:**

**21 472 480**

*(Двадцать один миллион четыреста семьдесят две тысячи четыреста восемьдесят) рублей,*

В том числе:

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|-----------------------------------|
| 1     | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  | 1 993 190                         |
| 2     | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  | 1 993 190                         |
| 3     | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  | 1 993 190                         |
| 4     | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  | 1 993 190                         |
| 5     | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  | 2 520 360                         |
| 6     | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  | 2 821 680                         |
| 7     | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  | 1 820 030                         |
| 8     | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  | 1 997 260                         |
| 9     | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  | 2 520 360                         |
| 10    | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  | 1 820 030                         |

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

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

**Р.С. Луценко**



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 7 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

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

Имущество, планируемое к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а, в т.ч.:

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 1            | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 2            | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 3            | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 4            | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 5            | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 6            | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  |
| 7            | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  |
| 8            | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  |
| 9            | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  |
| 10           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>586,24</b>  |

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м | Состояние отделки |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|-------------------|
| 1            | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  | без отделки       |
| 2            | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  | без отделки       |
| 3            | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  | без отделки       |
| 4            | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  | без отделки       |
| 5            | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  | без отделки       |
| 6            | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  | без отделки       |
| 7            | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  | без отделки       |
| 8            | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  | без отделки       |
| 9            | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  | без отделки       |
| 10           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  | без отделки       |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>586,24</b>  |                   |

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-A от 22.03.2013г.;
- копии Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7;
- копии Постановления № 517 от 22.04.2016г. Администрации городского округа г.Нововоронеж;
- копии Дополнительного соглашения № 5 от «20» июля 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от заказчика.

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

**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 свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **23 ноября 2016.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **23 ноября 2016 г.**

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «24» марта 2016 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### Обоснование применяемых стандартов

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в

области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

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

#### Применяемые стандарты.

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

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

применялись следующие стандарты:

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

### 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

|   |  |
|---|--|
| Полное наименование                                   | Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон» |
| Место нахождения                                      | 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2   |
| Почтовый адрес  | 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2   |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1037708029633  |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 27.05.2003 г.  |

#### Сведения об оценщике

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Общие сведения об Оценщике | <p><b>Илюхин Валерий Иванович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.).</p> <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 | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.<br>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.   |
| Место нахождения Оценщика                                     | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.   |
| Почтовый адрес оценщика                                       | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45  |
| Номер контактного телефона                                    | +7 (495) 229-49-71  |
| Адрес электронной почты                                       | info@ramb-price.ru  |
| Страхование ответственности юридического лица                 | Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. |
| Саморегулируемая организация оценщиков                        | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.                                    |
| Страхование гражданской ответственности                       | Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.             |

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.7. Основные факты и выводы

##### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 7 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

Дата составления отчета

23 ноября 2016 г.

Порядковый номер отчета

УКР-П/16-07

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

|   |  |
|---|--|
| Вид объектов оценки   | Имущественные права  |
| Реквизиты договора участия в долевом строительстве                              | Договор № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г.  |
| Реквизиты дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве | Дополнительное соглашение № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г.   |
| Стороны договора участия в долевом строительстве                                | Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр».<br>Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон».  |
| Объект, возводимый застройщиком   | Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоэтажный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18 а.  |
| Объекты долевого строительства по договору                                      | Квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а, в составе: |

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 1            | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 2            | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 3            | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 4            | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 5            | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 6            | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  |
| 7            | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  |
| 8            | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  |
| 9            | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  |
| 10           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>586,24</b>  |

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

| Строительный номер квартиры | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|-----------------------------|------------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| 1                           | не использовался       | 1 993 190                              | не использовался      | 1 993 190                |
| 2                           | не использовался       | 1 993 190                              | не использовался      | 1 993 190                |
| 3                           | не использовался       | 1 993 190                              | не использовался      | 1 993 190                |
| 4                           | не использовался       | 1 993 190                              | не использовался      | 1 993 190                |
| 5                           | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 6                           | не использовался       | 2 821 680                              | не использовался      | 2 821 680                |
| 7                           | не использовался       | 1 820 030                              | не использовался      | 1 820 030                |
| 8                           | не использовался       | 1 997 260                              | не использовался      | 1 997 260                |
| 9                           | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 10                          | не использовался       | 1 820 030                              | не использовался      | 1 820 030                |

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

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

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

| Наименование документа  | Реквизиты документа                       | Вид документа                                 |
|---|---|---|
| Разрешение на строительство   | № Ru363030002005001-449-A от 22.03.2013г. | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |
| Проектная декларация по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7                                 | б/н от 02.07.2014 г.                      | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |
| Изменения в проектную декларацию по строительству: группа жилых домов (строительная позиция №18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская д.7Б, 7В | б/н от 04.07.2016 г.                      | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |
| Постановление Администрации городского округа г. Нововоронеж  | № 517 от 22.04.2016г                      | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |
| Дополнительне соглашение № 5 к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г.  | № 5<br>от «20» июля 2016 г.               | Копия<br>(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>,

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

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

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

### 2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

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

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное

использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

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

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а.

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон».

Объекты долевого строительства по договору и Дополнительному соглашению № 5 к нему - Квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а.

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 1     | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 2     | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 3     | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  |

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 4            | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 5            | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 6            | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  |
| 7            | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  |
| 8            | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  |
| 9            | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  |
| 10           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>586,24</b>  |

Источник. 1. Дополнительное соглашение № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, запланирован на II квартал 2017 г. Срок передачи объекта участникам долевого строительства - III квартал 2017 г.

#### **Имущественные права, связанные с объектами оценки.**

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

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 доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

#### **Обременения, связанные с объектами оценки.**

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

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

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

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

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



### 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались.

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

- свойства земельного участка;

- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;
- физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 3.

**Таблица 3.**

#### **Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Разрешенный вид использования |
|--|-------------------------------|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета             | квартира                      |

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

#### 2. Местоположение объектов.

Местоположение для объектов оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объектов недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- ценовая зона в пределах области (областной центр – ЦЗ № 1; ближайшие окрестности областного центра – ЦЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ЦЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ЦЗ № 4; прочие населенные пункты – ЦЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах области;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города; территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ № 2; современные кварталы – микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями – ТЗ № 3; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города.

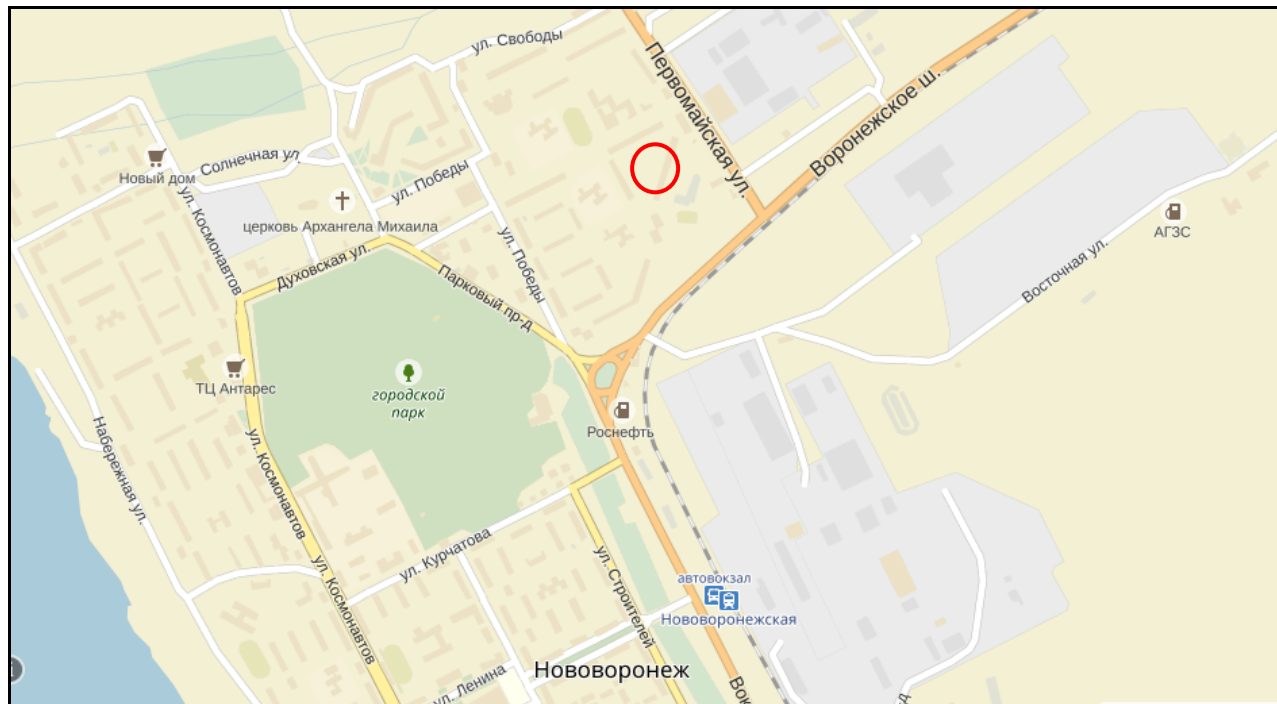
Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4. Местоположение площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

Таблица 4.

**Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Адрес объектов недвижимости, права на которые оцениваются                            |
|--|--|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета             | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а |

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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

**Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Ценовая зона в пределах области | Типовая зона в пределах города      |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета             | ЦЗ № 3                          | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

## Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Характеристика класса качества дома      | Характеристика типа (планировки) квартиры | Характеристика расположения (этаж расположения) | Кол-во комнат | Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м | Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м | Высота, м | Материал стен       | Состояние отделки |
|--|--|---|---|---------------|--|---|-----------|---------------------|-------------------|
| 1  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированная комната                     | 4/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 53,87   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 2  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированная комната                     | 5/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 53,87   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 3  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированная комната                     | 6/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 53,87   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 5  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированная комната                     | 7/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 53,87   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 6  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 9/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 70,01   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 7  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 2/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 78,38   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 12   | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированная комната                     | 2/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 49,19   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 4  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированная комната                     | 2/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 53,98   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 9  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 10/12 (промежуточный)                           | 2             | н/д  | 70,01   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| 10   | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированная комната                     | 3/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 49,19   | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |

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

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



Фото 1. Внешний вид дома



Фото 2. Внешний вид дома



Фото 3. Внешний вид дома



Фото 4. Внешний вид дома

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 21.11.2016 г.

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

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

Таблица 7.

**Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

Источник: 1. Анализ 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. 8.

Таблица 8.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

Источник: 1. Анализ 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 наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 9.)

Таблица 9.

**Данные о других характеристиках объектов недвижимости**

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | Видовые характеристики |
|--|---|------------------------|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета             | отсутствует   | типовые                |

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

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.

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

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

Источник: 1. Росстат. 2. Расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

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

5) Предварительные данные.

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

7) Оценка.

### Валютный рынок

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

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

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



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

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

#### Денежный рынок

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

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

#### Состояние банковского сектора

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Паевые и акционерные инвестиционные фонды

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

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

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

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

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

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

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

#### Профессиональные участники рынка ценных бумаг

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

регистраторов сократилось на 2, до 37 лицензий.

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

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

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

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

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

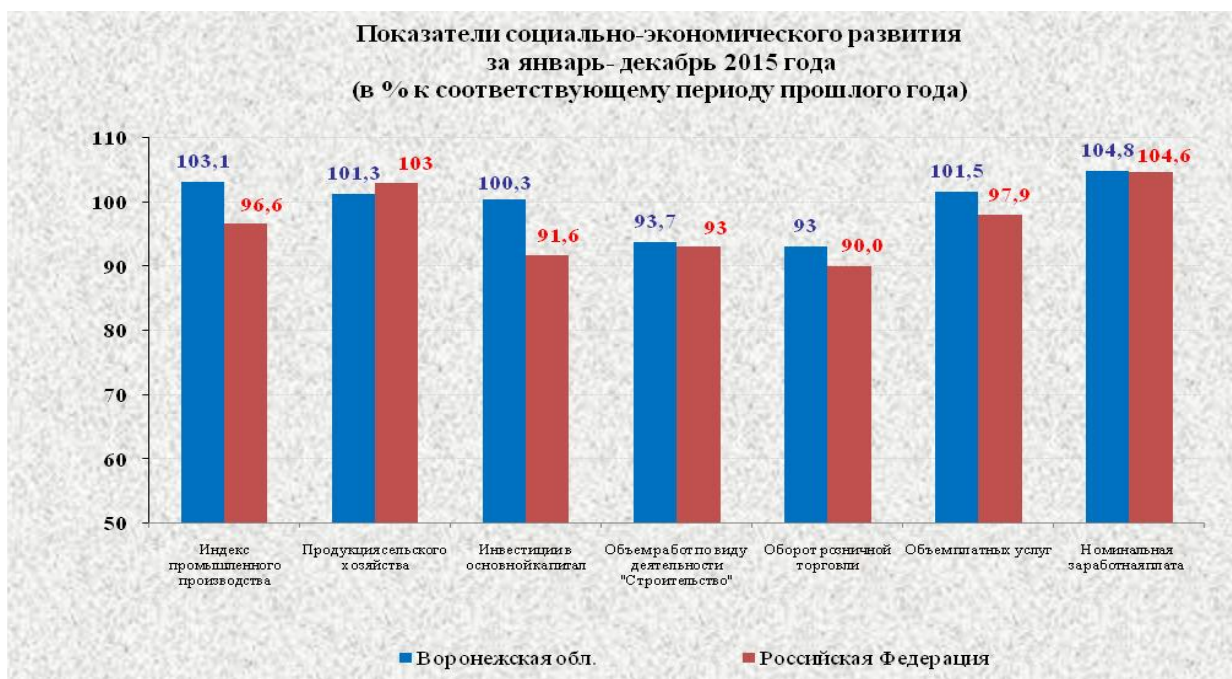
Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

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

## **2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за январь - декабрь 2015 г.**

### **Общая характеристика экономической ситуации в области.**

Несмотря на сложную макроэкономическую ситуацию, внутренние региональные параметры развития области на фоне замедления российской экономики в 2015 году складывались относительно более благоприятно.



**Промышленное производство** возросло на 3,1% к уровню 2014 года (в РФ наблюдался спад промышленного производства на 3,4%). Рост производства в целом по промышленности обеспечен положительной динамикой в обрабатывающих производствах, где индекс промышленного производства составил 104,1% (в РФ – 94,6%).

Объем **сельскохозяйственного производства** вырос на 1,3% к уровню 2014 года (в России – 103%), в том числе основных видов продукции животноводства: мяса (скот и птица на убой в живой массе) – на 6,7%, молока – на 2,2% (в среднем по России значения показателей ниже – 104,2%, 100%, соответственно). Производство яиц в области снизилось – 94,8% (по России рост – 101,6%).

Объем **инвестиций в основной капитал** увеличился на 0,3% к уровню 2014 года (по РФ – снижение на 8,4%).

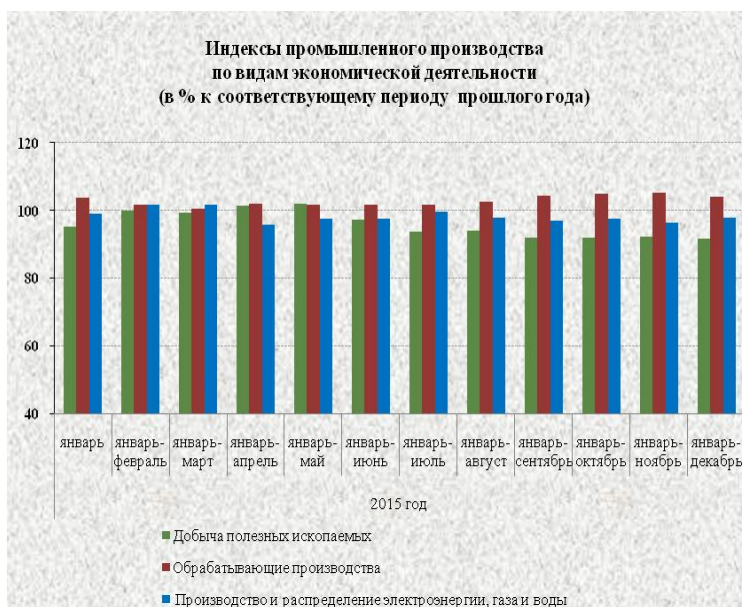
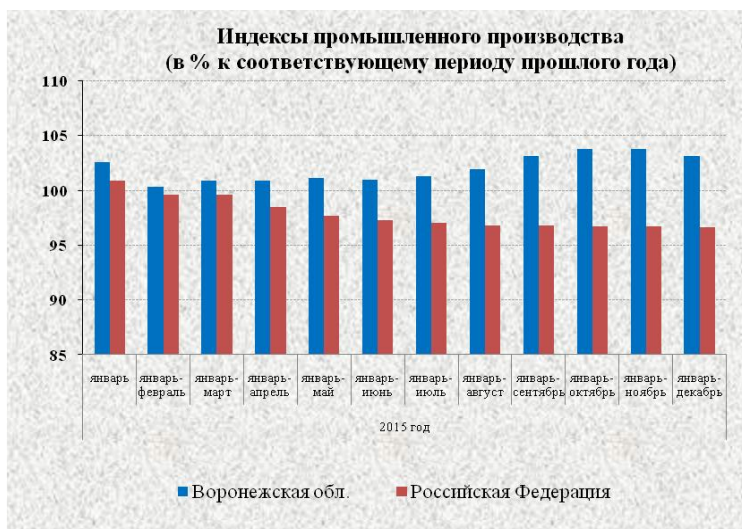
Объем **работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»** сократился на 6,3% к уровню 2014 года (в России спад на 7%).

**Введено более 1,6 млн. кв. м общей площади жилых домов**, что выше уровня 2014 года на 3,8%.

Потребительский спрос в сфере **торговли** продемонстрировал отрицательную динамику и составил 93% к уровню 2014 года, в сфере **платных услуг** сохранен положительный тренд – 101,5% (в России – падение на 10% и 2,1% соответственно).

**Индекс потребительских цен** по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 113,6% к декабрю 2014г. и 116,5% к январю-декабрю прошлого года (в России – по 112,9% и 115,5% соответственно). Стоимость минимального набора продуктов питания в конце декабря в области была на 10% ниже (3232руб.), чем в среднем в Российской Федерации (3589,9 руб.), увеличившись при этом к ноябрю т.г. на 0,9% (по РФ – на 1,2%).

### Промышленное производство.



**В январе-декабре 2015 года промышленное производство возросло на 3,1% к уровню соответствующего периода 2014 года (в РФ наблюдался спад промышленного производства на 3,4%).**

В 2015 году промышленное производство области характеризовалось замедлением темпов роста в основных отраслях специализации (по сравнению с уровнем 2014 года) и разновекторной динамикой: рост в «Обрабатывающих производствах» – на 4,1% (в РФ – спад на 5,4%) сопровождался спадом в добыче полезных ископаемых – на 8,3% (в РФ – рост на 0,3%) и производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – на 2,2% (в РФ – спад на 1,6%).

В свою очередь в обрабатывающих производствах опережающими темпами развивались следующие виды экономической деятельности: производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (133,3%, за счет увеличения производства полупроводниковых приборов и выполнения производственной программы ОАО Концерн «Созвездие»), производство транспортных средств и оборудования (107,3%, за счет выполнения производственной программы Воронежского акционерного авиастроительного общества), химическое производство (104,6%, за счет увеличения выпуска минеральных удобрений и синтетических каучуков).

По сравнению с 2014 годом увеличилось производство металлорежущих станков (в 1,5 раза), шин (на 39%), деревянных дверных блоков (на 37%), кузнечно-прессовых машин (на 33%), водогрейных котлов (на 31%), синтетических каучуков (на 18%), кондиционеров (на 12%), керамической плитки для пола (на 4%). Положительная динамика, наблюдаемая в переработке (103,9%), поддержана увеличением

производства основных пищевых продуктов. В частности, по сравнению с 2014 годом в «Производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака» увеличился выпуск безалкогольных напитков (в 1,6 раза), дрожжей, сыров и сырных продуктов, молочных сгущенных продуктов (на 24 %), макаронных изделий, мяса и пищевых субпродуктов домашней птицы (на 19–21 %), маргариновой продукции (на 16 %), мясных полуфабрикатов, мяса и пищевых субпродуктов убойных животных (на 13–14 %), кондитерских изделий и рыбных пресервов (на 8 %).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в 2015 году снизилось на 2,2% по сравнению с уровнем 2014 года (в России – сократилось на 1,6%) и обусловлено, в основном, реализацией производственной программы и планов по ремонту энергоблоков Нововоронежской АЭС.

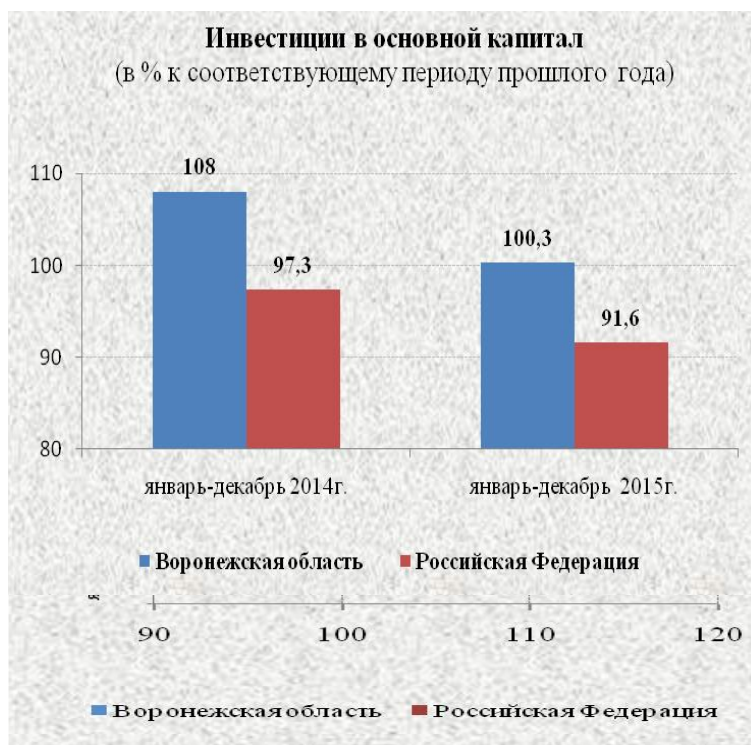
В 2015 году оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 479,3 млрд. рублей или 32,5% от оборота организаций области. В сравнении с уровнем 2014 года оборот организаций в целом по промышленным видам деятельности увеличился на 15,7%. Рост оборота организаций отмечался в обрабатывающих производствах (на 20,9%) и в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 3,9%), в добыче полезных ископаемых оборот организаций сократился на 1,8%.



Промышленными предприятиями области было отгружено продукции на сумму 408,3 млрд. рублей. При этом динамика отгрузки была также разновекторной: положительной – в обрабатывающих производствах (120,5% к уровню 2014 года), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (102,3%) отрицательной – в добыче полезных ископаемых (95,2%).

Структура производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) существенно не изменилась и составила: «Добыча полезных ископаемых» – 1,3% от общего объема, «Обрабатывающие производства» – 85,4%, «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 13,3%.

### Инвестиционная деятельность.



Объем инвестиций в основной капитал в 2015 году в регионе составил 263,8 млрд. рублей по полному кругу организаций. Индекс физического объема инвестиций составил 100,3% против 91,6% в целом по Российской Федерации.

Основными инвестиционными площадками являются строительство 6-го и 7-го энергоблоков Нововоронежской АЭС, реконструкция федеральной автомагистрали М-4 «Дон», создание животноводческих комплексов и расширение производственной базы ООО «ЭкоНиваАгро» племенного хозяйства ООО «Заречное», ООО «АПК Агроэко», строительство двухпутной электрифицированной железной дороги в обход Украины на участке Журавка (Воронежская область) - Миллерово (Ростовская область).

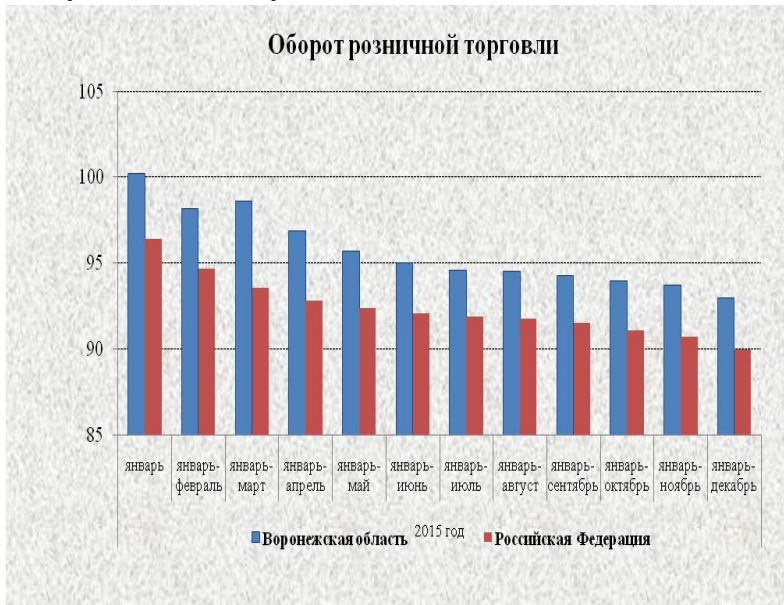
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

сократился на 6,3% к уровню 2014 года ( по РФ - спад на 7%) и составил 61,6 млрд.рублей. Наиболее крупными строительными площадками являются объекты промышленного и сельскохозяйственного производства.

Введено 24,2 тыс. новых квартир общей площадью 1632,5 тыс. кв. метров (на 3,8% больше уровня прошлого года). Населением за счет привлеченных и собственных средств построено 468,2 тыс. кв. метров (28,7% от общего объема введенного жилья).

Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов (без индивидуального жилищного строительства) составила 32,2 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 1,9 процента.

### Потребительский рынок.



Последствия введенного санкционного режима и нестабильности отечественной валюты, а также рост инфляции оказали влияние на сокращение потребительского спроса. Объем оборота розничной торговли за январь - декабрь 2015 года сократился в сопоставимой оценке на 7% к уровню соответствующего периода 2014 года и составил 462,5 млрд. рублей (по РФ – на 10%).

В структуре оборота розничной торговли в течение года росла доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами. В декабре 2015 года она составила 43,1 %, что на 3,8 п. пункта выше уровня аналогичного периода. Оборот

розничной торговли по пищевым продуктам снизился на 6,5% в сопоставимой оценке к уровню 2014 года, в секторе непродовольственных товаров снижение – на 10%.

Современные тенденции развития розничной торговли опираются, прежде всего, на изменение соотношения магазинных и внемагазинных форм продажи товаров. Оборот розничной торговли формировался, в основном, за счет продажи товаров торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (93 процента).

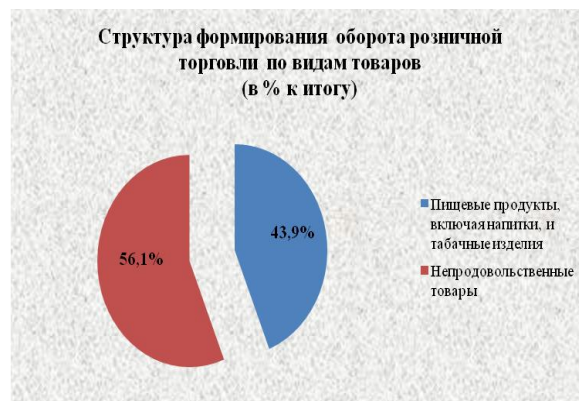


Таблица 11.

Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-декабре 2015 года в сравнении с Российской Федерацией

| № п/п | Наименование показателя  | Единица измерения | Воронежская область |                              | РФ                           |
|-------|--|-------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|       |  |                   | отчет               | в % к январю-декабрю 2014 г. | в % к январю-декабрю 2014 г. |
| 1.    | Индекс промышленного производства в том числе по видам деятельности: | %                 | x                   | 103,1                        | 96,6                         |
|       | «добыча полезных ископаемых»   | %                 | x                   | 91,7                         | 100,3                        |

| № п/п | Наименование показателя  | Единица измерения | Воронежская область |                              | РФ                           |
|-------|--|-------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|       |  |                   | отчет               | в % к январю-декабрю 2014 г. | в % к январю-декабрю 2014 г. |
|       | «обрабатывающие производства»  | %                 | х                   | 104,1                        | 94,6                         |
|       | «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»             | %                 | х                   | 97,8                         | 98,4                         |
| 2.    | Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)                 | млн. руб.         | 200235,1            | 101,3                        | 103,0                        |
| 3.    | Инвестиции в основной капитал  | млн. руб.         | 263753,7            | 100,3                        | 94,5                         |
| 4.    | Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»          | млн. руб.         | 61567,4             | 93,7                         | 93,0                         |
| 5.    | Ввод жилья   | тыс. кв.м         | 1632,5              | 103,8                        | 99,5                         |
| 6.    | Оборот розничной торговли  | млн. руб.         | 462540,1            | 93,0                         | 90,0                         |
| 7.    | Объем платных услуг населению  | млн. руб.         | 110049,8            | 101,5                        | 97,9                         |
| 8.    | Индекс потребительских цен - к декабрю 2014г.                          | %                 | х<br>113,6          | 116,5<br>х                   | 115,5<br>112,9               |
| 9.    | Реальные располагаемые денежные доходы населения                       | %                 | х                   | 103,0                        | 96,0                         |
| 10.   | Начисленная средняя заработная плата одного работника:                 |                   |                     |                              |                              |
|       | номинальная  | руб.              | 25171,8             | 104,8                        | 104,6                        |
|       | реальная   | %                 | х                   | 90,0                         | 90,6                         |
| 11.   | Уровень зарегистрированной безработицы                                 | %                 | 1,1                 | х                            | х                            |
| 12.   | Просроченная задолженность по выплате заработной платы (на 01.01.2016) | млн. руб.         | 1,6                 | х                            | х                            |

Источник: 1. [http://econom.govrn.ru/index.php?id=75&Itemid=78&option=com\\_content&view=article](http://econom.govrn.ru/index.php?id=75&Itemid=78&option=com_content&view=article)

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций - положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. 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.

При проведении настоящего анализа использовались данные информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobytko;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY.

Также, при проведении настоящего анализа использовались данные организаций, занимающихся операциями с недвижимостью:

- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.rent.ru](http://www.rent.ru);
- [www.renlist.ru](http://www.renlist.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- <http://www.domofond.ru>;
- [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru)

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая

тенденции изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж Воронежской области в 2015 - 2016 годах, а также за предшествующий ретроспективный период.

Кроме того, при проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка производился на основе данных о реальных сделках, представленных на Портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Мониторинг сделок и объектов» (источник <https://portal.rosreestr.ru>).

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.01.2016 г. по 23.11.2016 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

На представленном выше интернет-ресурсе отсутствуют данные по реальным сделкам в г. Нововоронеж.

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

Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, могут соответствовать общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка жилой недвижимости региона 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, права на которые оцениваются, непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 12.

**Таблица 12.**

**Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

**Исходные условия локализации объектов анализа**

| Наименование показателя                          | Значение показателя                                       |
|--|---|
| Вид использования и (или) зонирование            | квартиры  |
| Ценовая зона в пределах области                  | ЦЗ № 3  |
| Характеристики местоположения                    | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4                       |
| Адресный ориентир                                | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |
| Физические характеристики                        | сочетание признаков «эконом» или «комфорт»                |
| Характеристика класса качества дома              |   |
| Характеристика типа (планировки) квартиры        | изолированные комнаты                                     |
| Характеристика расположения (этаж расположения)  | промежуточные этажи                                       |
| Количество комнат                                | 1, 2, 3 комнатные квартиры                                |
| Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м | не локализовалась   |
| Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м  | не локализовалась   |
| Высота помещений, м                              | не локализовалась   |
| Материал стен, м                                 | каркасно-монолитный                                       |
| Состояние отделки                                | без отделки   |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <http://www.жкпервомайский.рф>.

На указанном выше ресурсе актуальны 27 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

**3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений**

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – табл. 21.

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

Таблица 14.

**Данные о виде использования объектов анализа**

| Объект анализа                | Разрешенный вид использования |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Однокомнатные квартиры        |                               |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | квартира                      |
| Двухкомнатные квартиры        |                               |

| Объект анализа                | Разрешенный вид использования |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Все объекты анализа с 1 по 15 | квартира                      |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

## Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа                | Строительный адрес объекта  |
|-------------------------------|---|
| Однокомнатные квартиры        |   |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а |
| Двухкомнатные квартиры        |   |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

## Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа                | Ценовая зона в пределах области | Типовая зона в пределах города      |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Однокомнатные квартиры        |                                 |                                     |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | ЦЗ № 3                          | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| Двухкомнатные квартиры        |                                 |                                     |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | ЦЗ № 3                          | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа         | Характеристика класса качества дома      | Характеристика типа (планировки) квартиры | Характеристика расположения (этаж расположения) | Кол-во комнат | Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м | Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м | Высота, м | Материал стен       | Состояние отделки |
|------------------------|--|---|---|---------------|--|---|-----------|---------------------|-------------------|
| Однокомнатные квартиры |  |   |   |               |  |   |           |                     |                   |
| Объект анализа 1       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 10/12 (промежуточный)                           | 1             | н/д  | 47,9  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 2       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 11/12 (промежуточный)                           | 1             | н/д  | 47,9  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 3       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 2/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 49,2  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 4       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 10/12 (промежуточный)                           | 1             | н/д  | 49,2  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 5       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 8/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 53,9  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 6       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 9/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 53,9  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 7       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 10/12 (промежуточный)                           | 1             | н/д  | 53,9  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 8       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 11/12 (промежуточный)                           | 1             | н/д  | 53,9  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 9       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 2/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 54,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 10      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 3/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 54,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |

| Объект анализа         | Характеристика класса качества дома      | Характеристика типа (планировки) квартиры | Характеристика расположения (этаж расположения) | Кол-во комнат | Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м | Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м | Высота, м | Материал стен       | Состояние отделки |
|------------------------|--|---|---|---------------|--|---|-----------|---------------------|-------------------|
|                        | "комфорт"                                |   |   |               |  |   |           |                     |                   |
| Объект анализа 11      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 5/12 (промежуточный)                            | 1             | н/д  | 54,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 12      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 10/12 (промежуточный)                           | 1             | н/д  | 54,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Двухкомнатные квартиры |  |   |   |               |  |   |           |                     |                   |
| Объект анализа 1       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 10/12 (промежуточный)                           | 2             | н/д  | 70,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 2       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 11/12 (промежуточный)                           | 2             | н/д  | 70,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 3       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 2/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 4       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 3/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 5       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 4/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 6       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 5/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 7       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 6/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 8       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 7/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 9       | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 8/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 10      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 9/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 11      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 10/12 (промежуточный)                           | 2             | н/д  | 72,0  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 12      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 6/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 76,2  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 13      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 11/12 (промежуточный)                           | 2             | н/д  | 76,2  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 14      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 2/12 (промежуточный)                            | 2             | н/д  | 78,4  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |
| Объект анализа 15      | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | изолированные комнаты                     | 10/12 (промежуточный)                           | 2             | н/д  | 78,4  | н/д       | каркасно-монолитный | без отделки       |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

| Объект анализа                | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Однокомнатные квартиры        |                               |                |                    |                     |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Двухкомнатные квартиры        |                               |                |                    |                     |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

| Объект анализа                | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|-------------------------------|---|
| Однокомнатные квартиры        |   |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | отсутствует   |
| Двухкомнатные квартиры        |   |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | отсутствует   |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

| Объект анализа                | Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | Видовые характеристики |
|-------------------------------|---|------------------------|
| Однокомнатные квартиры        |   |                        |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | отсутствует   | типовые                |
| Двухкомнатные квартиры        |   |                        |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | отсутствует   | типовые                |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

## Данные о цене объектов анализа

| Объект анализа         | Цена объекта, руб.     | Удельная цена объекта*, руб./кв.м |
|------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Однокомнатные квартиры |                        |                                   |
| Объект анализа 1       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 2       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 3       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 4       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 5       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 6       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 7       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 8       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 9       | 1 905 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 10      | 2 100 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 11      | 2 100 930              | 37 000                            |
| Объект анализа 12      | 2 100 930              | 37 000                            |
|                        | мин                    | 37 000                            |
|                        | макс                   | 37 000                            |
|                        | среднее                | 37 000                            |
|                        | медиана                | 37 000                            |
|                        | стандартное отклонение | 0                                 |
| Двухкомнатные квартиры |                        |                                   |
| Объект анализа 1       | 2 520 360              | 36 000                            |
| Объект анализа 2       | 2 520 360              | 36 000                            |
| Объект анализа 3       | 2 590 920              | 36 000                            |
| Объект анализа 4       | 2 590 920              | 36 000                            |

| Объект анализа    | Цена объекта, руб.     | Удельная цена объекта*, руб./кв.м |
|-------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Объект анализа 5  | 2 590 920              | 36 000                            |
| Объект анализа 6  | 2 590 920              | 36 000                            |
| Объект анализа 7  | 2 590 920              | 36 000                            |
| Объект анализа 8  | 2 590 920              | 36 000                            |
| Объект анализа 9  | 2 590 920              | 36 000                            |
| Объект анализа 10 | 2 590 920              | 36 000                            |
| Объект анализа 11 | 2 590 920              | 36 000                            |
| Объект анализа 12 | 2 742 840              | 36 000                            |
| Объект анализа 13 | 2 742 840              | 36 000                            |
| Объект анализа 14 | 2 821 680              | 36 000                            |
| Объект анализа 15 | 2 821 680              | 36 000                            |
|                   | мин                    | 36 000                            |
|                   | макс                   | 36 000                            |
|                   | среднее                | 36 000                            |
|                   | медиана                | 36 000                            |
|                   | стандартное отклонение | 0                                 |

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- 37 000 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- 36 000 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

- снижение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- снижение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 22).

Таблица 22.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели

требуется на один фактор объем выборки, равный  $1 = 5 - 8$  наблюдений, т.е.:

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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 невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат офферт)            | 23.11.2016 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                    | приравнивается к сделке   | оферта  | Отличия существенные, требуется корректировка           | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору необходима                 |
| Вид использования   | квартиры  | квартиры  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| <b>Местоположение:</b>  |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| ценовая зона в пределах области                                       | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| типовая зона в пределах города  | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |

Физические характеристики:



|   |  |  |   |   |   |
|---|--|--|---|---|---|
| класс качества дома   | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| тип (планировка)  | изолированные комнаты                    | изолированные комнаты                    | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| этаж расположения   | промежуточные                            | промежуточные                            | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| количество комнат   | 1 и 2                                    | 1 и 2                                    | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору необходима           |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                         | нет данных                               | нет данных                               | Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов | Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов   | Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                        | от 49,19 до 53,98;<br>от 70,01 до 78,38  | от 47,9 до 54,00;<br>от 70,0 до 78,4     | Объекты принадлежат к одним группам по площади, корректировка не требуется                              | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| высота, м   | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| материал стен   | каркасно-монолитный                      | каркасно-монолитный                      | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| состояние отделки   | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| Экономические характеристики                                      | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью        | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |
| Видовые характеристики  | типовые                                  | типовые                                  | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется         |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 23 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующему элементу сравнения (ценообразующему фактору):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

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

## 2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

### 2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](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 уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

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 уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

| Численность населенного пункта,<br>тыс. чел. | Жилая<br>недвижимость |
|--|-----------------------|
| до 250                                       | 9%                    |
| от 250 до 500                                | 9%                    |
| свыше 500                                    | 11%                   |

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

**Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости**

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

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

Значения величины поправки на уторгование для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

**Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости**

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

**2.5. Вид использования и (или) зонирование.**

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

**2.6. Местоположение объекта.**

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области**

| Наименование ценовой зоны в пределах области                     |        | Значение |                        |      |
|--|--------|----------|------------------------|------|
|  |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| Областной центр  | ЦЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестностях областного центра     | ЦЗ № 2 | 0,77     | 0,76                   | 0,78 |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью   | ЦЗ № 3 | 0,70     | 0,69                   | 0,72 |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов | ЦЗ № 4 | 0,57     | 0,55                   | 0,58 |
| Прочие населенные пункты   | ЦЗ № 5 | 0,45     | 0,43                   | 0,48 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 33.

Таблица 33.

**Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города**

| Наименование типовой зоны в пределах города   |        | Значение |                        |      |
|---|--------|----------|------------------------|------|
|   |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)   | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров                         | ТЗ № 2 | 0,87     | 0,86                   | 0,89 |
| Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями | ТЗ № 3 | 0,83     | 0,82                   | 0,85 |
| Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)               | ТЗ № 4 | 0,76     | 0,75                   | 0,78 |
| Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.       | ТЗ № 5 | 0,66     | 0,64                   | 0,68 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

**2.7. Физические характеристики объекта.**

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались: характеристика класса качества дома; характеристика типа (планировки) квартиры; характеристика

расположения (этаж расположения); количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений; материал стен; состояние отделки. В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: характеристика расположения (этаж расположения); общая площадь; материал стен. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 34, 35.

**Таблица 34.**  
**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов)**

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

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

**Таблица 35.**  
**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов)**

| Наименование типа объекта недвижимости |       | Значение |                        |      |
|--|-------|----------|------------------------|------|
|  |       | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| 1-ый этаж                              | Тип 1 | 0,9      | 0,92                   | 0,87 |
| Промежуточный этаж                     | Тип 2 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Последний этаж (дом с лифтом)          | Тип 3 | 0,98     | 0,99                   | 0,97 |
| Последний этаж (дом без лифта)         | Тип 4 | 0,88     | 0,9                    | 0,85 |

Источник: 1. «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках», В.Г. Шабалин, десятое издание.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 36.

**Таблица 36.**  
**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов)**

| Общая площадь, кв. м | Общая площадь (фактор масштаба), кв. м |          |           |      |
|----------------------|--|----------|-----------|------|
|                      | < 65                                   | 65 - 100 | 100 - 200 | >200 |
| < 65                 | 0%                                     | -4%      | -16%      | -30% |
| 65-100               | 4%                                     | 0%       | -13%      | -27% |
| 100-200              | 19%                                    | 14%      | 0%        | -16% |
| >200                 | 42%                                    | 36%      | 19%       | 0%   |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. 2. Расчеты Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 37.

**Таблица 37.**  
**Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов)**

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

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

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

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

### 2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

## 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж в 2015 -2016 годах, а также за предшествующий ретроспективный период.

2. Спрос и предложение. Данные спроса и предложения, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на загородную недвижимость в Калужской области на дату оценки, а также за предшествующий ретроспективный период.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, 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 загородной недвижимости в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 4 месяцев.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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



материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы ( $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$ ) 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 неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

### **Сравнительный (рыночный) подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики);

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

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

#### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рассматривать арендные платежи;

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 38.

Таблица 38.

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 |                                     |

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

#### 6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 39.



Таблица 39.

## Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог             | Объект анализа   | Удельная цена, руб./кв. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, % |
|---------------------------|------------------|---------------------------|--|--|
| Для однокомнатных квартир |                  |                           |  |  |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 1 | 37 000                    | 37 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 2 | 37 000                    | 37 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 3 | 37 000                    | 37 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 4 | 37 000                    | 37 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 5 | 37 000                    | 37 000   | 0,00   |
| Для двухкомнатных квартир |                  |                           |  |  |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 1 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 2 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 3 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 4 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 5 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

#### Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение элементов сравнения.

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

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

- количество комнат;
- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- высота помещений, м;
- техническое состояние.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.

12. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 40.

Таблица 40.

## Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются и объектов-аналогов

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 14 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                    | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)  | 23.11.2016 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| - адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - ценовая зона в пределах области  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая зона в пределах города   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - класс качества дома  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки         | Объект-аналог 1       | Объект-аналог 2       | Объект-аналог 3       | Объект-аналог 4       | Объект-аналог 5       | Результаты сравнения   |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| - тип (планировка)  | изолированная комната | изолированная комната | изолированная комната | изолированная комната | изолированная комната | изолированная комната | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - этаж расположения   | промежуточный         | промежуточный         | промежуточный         | промежуточный         | промежуточный         | промежуточный         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - количество комнат   | 1                     | 1                     | 1                     | 1                     | 1                     | 1                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                       | н/д                   | н/д                   | н/д                   | н/д                   | н/д                   | н/д                   | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов |
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                      | 53,87                 | 47,88                 | 47,88                 | 49,19                 | 49,19                 | 53,87                 | Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась                    |
| - высота, м   | н/д                   | н/д                   | н/д                   | н/д                   | н/д                   | н/д                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - материал стен   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - состояние отделки   | без отделки           | без отделки           | без отделки           | без отделки           | без отделки           | без отделки           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики                                      | нет данных            | нет данных            | нет данных            | нет данных            | нет данных            | нет данных            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью        | отсутствует           | отсутствует           | отсутствует           | отсутствует           | отсутствует           | отсутствует           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | отсутствует           | отсутствует           | отсутствует           | отсутствует           | отсутствует           | отсутствует           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики  | типовые               | типовые               | типовые               | типовые               | типовые               | типовые               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

**Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 19 и объектов-аналогов**

|   |                               |                               |                               |                               |                               |                               |   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 23.11.2016 (дата оценки)      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке       | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - ценовая зона в пределах области                                 | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая зона в пределах города                                  | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| - класс качества дома   | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - тип (планировка)  | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - количество комнат   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                       | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась |
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                      | 53,87   | 47,88   | 47,88   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась |
| - высота, м   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - материал стен   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - состояние отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики                                      | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью        | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Видовые характеристики   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 24 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                    | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)  | 23.11.2016 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| - адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - ценовая зона в пределах области  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая зона в пределах города   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| - класс качества дома  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - тип (планировка)   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - количество комнат  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 53,87   | 47,88   | 47,88   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась                   |
| - высота, м  | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - материал стен  | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - состояние отделки  | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики   | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом  | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 29 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                    | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)  | 23.11.2016 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| - адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - ценовая зона в пределах области  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                                   | Объект-аналог 1                                 | Объект-аналог 2                                 | Объект-аналог 3                                 | Объект-аналог 4                                 | Объект-аналог 5                                 | Результаты сравнения   |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
| - <i>типовая зона в пределах города</i>                           | <i>сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4</i>      | <i>сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4</i>      | <i>сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4</i>      | <i>сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4</i>      | <i>сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4</i>      | <i>сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4</i>      | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |  |
| - <i>класс качества дома</i>                                      | <i>сочетание признаков "эконом" и "комфорт"</i> | <i>сочетание признаков "эконом" и "комфорт"</i> | <i>сочетание признаков "эконом" и "комфорт"</i> | <i>сочетание признаков "эконом" и "комфорт"</i> | <i>сочетание признаков "эконом" и "комфорт"</i> | <i>сочетание признаков "эконом" и "комфорт"</i> | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| - <i>тип (планировка)</i>   | <i>изолированная комната</i>                    | <i>изолированная комната</i>                    | <i>изолированная комната</i>                    | <i>изолированная комната</i>                    | <i>изолированная комната</i>                    | <i>изолированная комната</i>                    | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| - <i>этаж расположения</i>  | <i>промежуточный</i>                            | <i>промежуточный</i>                            | <i>промежуточный</i>                            | <i>промежуточный</i>                            | <i>промежуточный</i>                            | <i>промежуточный</i>                            | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| - <i>количество комнат</i>  | <i>1</i>  | <i>1</i>  | <i>1</i>  | <i>1</i>  | <i>1</i>  | <i>1</i>  | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| - <i>общая площадь без балконов и лоджий, кв.м</i>                | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась</i> |
| - <i>общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м</i>               | <i>53,87</i>                                    | <i>47,88</i>                                    | <i>47,88</i>                                    | <i>49,19</i>                                    | <i>49,19</i>                                    | <i>53,87</i>                                    | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| - <i>высота, м</i>  | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>н/д</i>                                      | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| - <i>материал стен</i>  | <i>каркасно-монолитный</i>                      | <i>каркасно-монолитный</i>                      | <i>каркасно-монолитный</i>                      | <i>каркасно-монолитный</i>                      | <i>каркасно-монолитный</i>                      | <i>каркасно-монолитный</i>                      | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| - <i>состояние отделки</i>  | <i>без отделки</i>                              | <i>без отделки</i>                              | <i>без отделки</i>                              | <i>без отделки</i>                              | <i>без отделки</i>                              | <i>без отделки</i>                              | <i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>   |
| Экономические характеристики                                      | нет данных                                      | нет данных                                      | нет данных                                      | нет данных                                      | нет данных                                      | нет данных                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью        | отсутствует                                     | отсутствует                                     | отсутствует                                     | отсутствует                                     | отсутствует                                     | отсутствует                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | отсутствует                                     | отсутствует                                     | отсутствует                                     | отсутствует                                     | отсутствует                                     | отсутствует                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики  | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

**Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 37 и объектов-аналогов**

|   |                               |                               |                               |                               |                               |                               |   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи   | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения                                 | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Условия рынка (в части скидки к цене предложения)  | 23.11.2016 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения цены предложения) | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования                                  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:                                    |   |   |   |   |   |   |  |
| - адресный ориентир                                | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - ценовая зона в пределах области                  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая зона в пределах города                   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:                         |   |   |   |   |   |   |  |
| - класс качества дома                              | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - тип (планировка)                                 | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - этаж расположения                                | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - количество комнат                                | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м        | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов |
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м       | 70,01   | 70,01   | 70,01   | 71,97   | 71,97   | 71,97   | Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась                    |
| - высота, м  | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - материал стен                                    | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - состояние отделки                                | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |



| Элементы сравнения  | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения                      |
|---|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| Экономические характеристики                                      | нет данных    | нет данных      | нет данных      | нет данных      | нет данных      | нет данных      | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью        | отсутствует   | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | отсутствует   | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики  | типовые       | типовые         | типовые         | типовые         | типовые         | типовые         | Отличий нет, корректировка не проводилась |

#### Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 56 и объектов-аналогов

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 23.11.2016 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - ценовая зона в пределах области                                     | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая зона в пределах города                                      | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| - класс качества дома   | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - тип (планировка)  | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                 | Объект-аналог 1               | Объект-аналог 2               | Объект-аналог 3               | Объект-аналог 4               | Объект-аналог 5               | Результаты сравнения  |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| - этаж расположения  | промежуточный                 | промежуточный                 | промежуточный                 | промежуточный                 | промежуточный                 | промежуточный                 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - количество комнат  | 2                             | 2                             | 2                             | 2                             | 2                             | 2                             | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | н/д                           | н/д                           | н/д                           | н/д                           | н/д                           | н/д                           | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов<br>Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась |
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 78,38                         | 70,01                         | 70,01                         | 71,97                         | 71,97                         | 71,97                         | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - высота, м  | н/д                           | н/д                           | н/д                           | н/д                           | н/д                           | н/д                           | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - материал стен  | каркасно-монолитный           | каркасно-монолитный           | каркасно-монолитный           | каркасно-монолитный           | каркасно-монолитный           | каркасно-монолитный           | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - состояние отделки  | без отделки                   | без отделки                   | без отделки                   | без отделки                   | без отделки                   | без отделки                   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики   | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом  | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | типовые                       | типовые                       | типовые                       | типовые                       | типовые                       | типовые                       | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 58 и объектов-аналогов</b> |                               |                               |                               |                               |                               |                               |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                    | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)  | 23.11.2016 (дата оценки)      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)  | приравнивается к сделке       | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)   |
| Вид использования  | квартира                      | квартира                      | квартира                      | квартира                      | квартира                      | квартира                      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - ценовая зона в пределах области                                 | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая зона в пределах города                                  | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| - класс качества дома   | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - тип (планировка)  | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - количество комнат   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                       | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась |
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                      | 49,19   | 47,88   | 47,88   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - высота, м   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - материал стен   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - состояние отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики                                      | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью        | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики  | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | типовые   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 59 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                    | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)  | 23.11.2016 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| - адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - ценовая зона в пределах области  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая зона в пределах города   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| - класс качества дома  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - тип (планировка)   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - количество комнат  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась |
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 53,98   | 47,88   | 47,88   | 49,19   | 49,19   | 53,87   |  |

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

#### Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 42 и объектов-аналогов

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 23.11.2016 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - ценовая зона в пределах области                                     | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая зона в пределах города                                      | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения  |
|--|--|--|--|--|--|--|---|
| Физические характеристики:   |  |  |  |  |  |  |   |
| - класс качества дома  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | сочетание признаков "эконом" и "комфорт" | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - тип (планировка)   | изолированные комнаты                    | изолированные комнаты                    | изолированные комнаты                    | изолированные комнаты                    | изолированные комнаты                    | изолированные комнаты                    | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - этаж расположения  | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - количество комнат  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась |
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 70,01                                    | 70,01                                    | 70,01                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - высота, м  | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - материал стен  | каркасно-монолитный                      | каркасно-монолитный                      | каркасно-монолитный                      | каркасно-монолитный                      | каркасно-монолитный                      | каркасно-монолитный                      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - состояние отделки  | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики   | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью   | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом  | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | типовые                                  | типовые                                  | типовые                                  | типовые                                  | типовые                                  | типовые                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 63 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                    | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа                        | розничная продажа                        | розничная продажа                        | розничная продажа                        | розничная продажа                        | розничная продажа                        | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)  | 23.11.2016 (дата оценки)                 | актуально на дату оценки                 | актуально на дату оценки                 | актуально на дату оценки                 | актуально на дату оценки                 | актуально на дату оценки                 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения                                | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования                                 | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:                                   |   |   |   |   |   |   |  |
| - адресный ориентир                               | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - ценовая зона в пределах области                 | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | ЦЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая зона в пределах города                  | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:                        |   |   |   |   |   |   |  |
| - класс качества дома                             | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | сочетание признаков "эконом" и "комфорт"  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - тип (планировка)                                | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | изолированная комната   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - этаж расположения                               | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - количество комнат                               | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - общая площадь без балконов и лоджий, кв.м       | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась |
| - общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м      | 49,19   | 47,88   | 47,88   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - высота, м                                       | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - материал стен                                   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | каркасно-монолитный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| - состояние отделки                               | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики                      | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения                      |
|---|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью        | отсутствует   | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | отсутствует   | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | отсутствует     | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики  | типовые       | типовые         | типовые         | типовые         | типовые         | типовые         | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

#### Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 40 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

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

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

Значение данной поправки определялось на основании информации, полученной в результате интервьюирования специалистов ООО «КУДЕЯР» - застройщика ЖК «Первомайский» г. Нововоронеж, (Тел. 8 (473) 233-31-46, 8 (915) 540-70-70, 8-920-43-713-73), которые подтверждают, что цены на сайте и в предоставленном прайс-листе указаны с учетом всех скидок, и по состоянию на дату оценки торга (скидки) на квартиры не предоставляется.

Учитывая вышеизложенное, при проведении настоящей оценки, поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), для дальнейших расчетов стоимости применялась равная 0%.

#### Описание проведенных корректировок (поправок).

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

#### Результаты корректировки цены объектов-аналогов

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 14</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,88           | 47,88           | 49,19           | 49,19           | 53,87           |
| Цена, руб.  | 1 771 560       | 1 771 560       | 1 820 030       | 1 820 030       | 1 993 190       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 19</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,88           | 47,88           | 49,19           | 49,19           | 53,87           |
| Цена, руб.  | 1 771 560       | 1 771 560       | 1 820 030       | 1 820 030       | 1 993 190       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 24</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,88           | 47,88           | 49,19           | 49,19           | 53,87           |
| Цена, руб.  | 1 771 560       | 1 771 560       | 1 820 030       | 1 820 030       | 1 993 190       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |



| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 29</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,88           | 47,88           | 49,19           | 49,19           | 53,87           |
| Цена, руб.  | 1 771 560       | 1 771 560       | 1 820 030       | 1 820 030       | 1 993 190       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 37</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 70,01           | 70,01           | 71,97           | 71,97           | 71,97           |
| Цена, руб.  | 2 520 360       | 2 520 360       | 2 590 920       | 2 590 920       | 2 590 920       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 56</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 70,01           | 70,01           | 71,97           | 71,97           | 71,97           |
| Цена, руб.  | 2 520 360       | 2 520 360       | 2 590 920       | 2 590 920       | 2 590 920       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 58</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,88           | 47,88           | 49,19           | 49,19           | 53,87           |
| Цена, руб.  | 1 771 560       | 1 771 560       | 1 820 030       | 1 820 030       | 1 993 190       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 59</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,88           | 47,88           | 49,19           | 49,19           | 53,87           |
| Цена, руб.  | 1 771 560       | 1 771 560       | 1 820 030       | 1 820 030       | 1 993 190       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 42</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 70,01           | 70,01           | 71,97           | 71,97           | 71,97           |
| Цена, руб.  | 2 520 360       | 2 520 360       | 2 590 920       | 2 590 920       | 2 590 920       |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 63</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,88           | 47,88           | 49,19           | 49,19           | 53,87           |
| Цена, руб.  | 1 771 560       | 1 771 560       | 1 820 030       | 1 820 030       | 1 993 190       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

#### *Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 42.

**Таблица 42.**

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

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 14</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 37 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 19</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 37 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 24</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 37 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 29</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 37 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 37</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 56</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 58</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 37 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 59</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 37 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 42</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 63</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          | 37 000          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 0               |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        | 20,0000%        |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м  | 37 000          |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м | Удельная стоимость, руб./кв.м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1            | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 000                        | 1 993 190                         |
| 2            | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 000                        | 1 993 190                         |
| 3            | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 000                        | 1 993 190                         |
| 4            | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 000                        | 1 993 190                         |
| 5            | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 6            | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38   | 36 000                        | 2 821 680                         |
| 7            | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19   | 37 000                        | 1 820 030                         |
| 8            | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98   | 37 000                        | 1 997 260                         |
| 9            | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 10           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19   | 37 000                        | 1 820 030                         |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        |   |                               | <b>21 472 480</b>                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

#### 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

#### 6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-----------------------------------|
| 1     | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19   | 1 993 190                         |
| 2     | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01   | 1 993 190                         |
| 3     | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 993 190                         |
| 4     | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47   | 1 993 190                         |

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-----------------------------------|
| 5            | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 520 360                         |
| 6            | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 821 680                         |
| 7            | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01   | 1 820 030                         |
| 8            | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87   | 1 997 260                         |
| 9            | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 520 360                         |
| 10           | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47   | 1 820 030                         |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        |   | <b>21 472 480</b>                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 10 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 586,24 (пятьсот восемьдесят шесть целых двадцать четыре сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18а, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

**21 472 480**

*(Двадцать один миллион четыреста семьдесят две тысячи четыреста восемьдесят) рублей,*

В том числе:

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|-----------------------------------|
| 1     | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  | 1 993 190                         |
| 2     | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  | 1 993 190                         |
| 3     | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  | 1 993 190                         |
| 4     | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  | 1 993 190                         |
| 5     | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  | 2 520 360                         |
| 6     | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  | 2 821 680                         |
| 7     | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  | 1 820 030                         |
| 8     | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  | 1 997 260                         |
| 9     | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  | 2 520 360                         |
| 10    | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  | 1 820 030                         |

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

Оценщик

В.И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

**2. Справочная литература**

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2016 годы).
2. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
4. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.), Нижний Новгород, 2016 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
7. Интернет-ресурсы: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru), и др.

**3. Методическая литература**

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



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ**

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

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

| Признаки<br>(характеристики)  | Критерии отнесения к классу качества                                       |   |  |   |   |
|---|--|---|--|---|---|
|   | Классы массового жилья   |   | Классы жилья повышенной комфортности   |   |   |
|   | Эконом-класс   | Комфорт-класс   | Бизнес-класс   | Элитный класс   |   |
| <i>(факультативн. признак)</i>  | отделка  | улучшенная отделка  | улучшенная отделка "под ключ"  | авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)  |   |
| <b>Общая площадь квартир, кв. м</b><br><i>(отсекающий признак между классами)</i>                         | 1-комн.  | от 28   | от 34 (возможно квартира-студия от 28)   | от 45   | студии – от 60  |
|   | 2-комн.  | от 44   | от 50  | от 65   | от 80   |
|   | 3-комн.  | от 56   | от 65  | от 85   | от 120  |
|   | 4-комн.  | от 70   | от 85  | от 120  | от 250  |
|   | 5-комн.  | от 84   | от 100   | от 150  | от 350  |
| <b>Площадь кухни, кв. м</b><br><i>(отсекающий признак между классами)</i>                                 | до 8. Возможно кухня-ниша.   |   | от 8   | от 12   | от 20   |
| <b>Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)</b><br><i>(факультативный признак)</i> | Нет требований   | Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир               | Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах  | Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах   | Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах   |
| <b>Инженерное обеспечение</b><br><i>(отсекающий признак между группами)</i>                               | Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное. | Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором. | Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система. | Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского | Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского |

| Признаки<br>(характеристики)  | Критерии отнесения к классу качества   |   |   |  |
|---|--|---|---|--|
|   | Классы массового жилья   |   | Классы жилья повышенной комфортности  |  |
|   | Эконом-класс   | Комфорт-класс   | Бизнес-класс  | Элитный класс  |
| <b>Придомовая территория двора и безопасность</b><br>(отсекающий признак между группами)          | Благоустройство стандартное  | Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.                  | Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. | Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель. |
| <b>Инфраструктура дома</b><br>(отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)                | Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам | Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения | Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации  | Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.   |
| <b>Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе</b><br>(факультативный признак) | Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.                            | Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.   | Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.   | Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества рас положения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).  |
| <b>Параметры паркинга</b><br>(отсекающий признак между классами)                                  | Согласно нормативным требованиям местного Генплана   | Согласно нормативным требованиям местного Генплана  | Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.  | Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.   |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

## Однокомнатные квартиры

<http://www.жкпервомайскийрф/kvart.html>

прайс ЖК Первомайский\_квартиры [Только для чтения] - Microsoft Excel

| Кол-во комнат    | Площадь, кв.м. | Этаж               | Цена за 1 кв. м.       |       |
|------------------|----------------|--------------------|------------------------|-------|
| Позиция № 1      | 48,87          | 2-9,11(1,2 секция) | 39000                  |       |
|                  | 53,87          | 3-12 (3 секция)    |                        |       |
|                  | 2              | 69,96              | 12,13(3 секция)        | 38000 |
|                  |                | 76,19              | 2,3,6-9,11(1,2 секция) |       |
|                  |                | 76,19              | 2,12,13 (3 секция)     |       |
|                  | 3              | 98,47              | 2 (1,2,3 секция)       | 37000 |
| 3-9 (1,2 секция) |                |                    |                        |       |
| 4,13 (3 секция)  |                |                    |                        |       |
| Позиция № 2      | 47,88          | 10,11,12           | 37000                  |       |
|                  | 49,19          | 2-10               | 37000                  |       |
|                  | 53,87          | 8-12               | 37000                  |       |
|                  | 53,98          | 2,3,5-10           | 37000                  |       |
|                  | 70,01          | 10-12              | 36000                  |       |
|                  | 71,97          | 2-10               | 36000                  |       |
|                  | 76,19          | 6-12               | 36000                  |       |
|                  | 78,38          | 2-10               | 36000                  |       |
|                  | 93,24          | 2-10               | 35000                  |       |
| 98,47            | 6-10           | 35000              |                        |       |

С уважением, Мешкова Людмила Юрьевна  
 Группа Компаний «ТСК»  
 Тел. 8 (952) 557-69-80, 8 (915) 340-70-70,  
 8 (473) 233-31-46,  
[ysi-2008@mail.ru](mailto:ysi-2008@mail.ru)  
[info@tscgroup.ru](mailto:info@tscgroup.ru)

## Двухкомнатные квартиры

<http://www.жкпервомайский.рф/kvart.html>

прайс ЖК Первомайский\_квартиры [Только для чтения] - Microsoft Excel

| ЖК "Первомайский" |                 |                        |                  |  |
|-------------------|-----------------|------------------------|------------------|--|
| Кол-во комнат     | Площадь, кв. м. | Этаж                   | Цена за 1 кв. м. |  |
| Позиция № 1       | 1               | 2-9,11(1,2 секция)     | 39000            |  |
|                   |                 | 3-12(3 секция)         | 39000            |  |
|                   | 2               | 12,13(3 секция)        | 38000            |  |
|                   |                 | 2,3,6-9,11(1,2 секция) | 38000            |  |
|                   |                 | 2,12,13(3 секция)      | 38000            |  |
|                   |                 | 2,3,6-9,11(1,2 секция) | 38000            |  |
| 3                 | 2(1,2,3 секция) | 37000                  |                  |  |
|                   | 3-9(1,2 секция) | 37000                  |                  |  |
|                   | 4,13(3 секция)  | 37000                  |                  |  |
| Позиция № 2       | 1               | 10,11,12               | 37000            |  |
|                   |                 | 2-10                   | 37000            |  |
|                   |                 | 8-12                   | 37000            |  |
|                   | 2               | 2,3,5-10               | 37000            |  |
|                   |                 | 7,10,11                | 36000            |  |
|                   |                 | 2-10                   | 36000            |  |
|                   |                 | 6-12                   | 36000            |  |
|                   |                 | 2-10                   | 36000            |  |
|                   |                 | 9,24                   | 35000            |  |
| 3                 | 6-10            | 35000                  |                  |  |

С уважением, Мешкова Людмила Юрьевна  
 Группа Компаний «ТСК»  
 Тел. 8 (952) 557-69-80, 8 (915) 340-70-70,  
 8 (473) 233-31-46,  
[ysi-2008@mail.ru](mailto:ysi-2008@mail.ru)  
[info@tscgroup.ru](mailto:info@tscgroup.ru)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ**  
**И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



Действие настоящего разрешения продлено до «01» июня 2017г.

Заместитель главы администрации  
городского округа город Новороннеж  
(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

*Б.В. Муромцев*  
(подпись)

**Б.В. Муромцев**  
(расшифровка подписи)



20 г.

Утверждена Постановлением правительства  
Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698

Кому Обществу с ограниченной ответственностью  
«КУДЕЯР»  
(наименование организации)

(фамилия, имя, отчество-для граждан, полное наименование  
организации-для юридических лиц), его почтовый

396072, Воронежская область,  
г. Новороннеж, ул. Ленина, д.3  
индекс и адрес)

**Разрешение на строительство № RU363030002005001-449-А**

Администрация городского округа город Новороннеж  
(наименование государственного органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти  
субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт** (ненужное зачеркнуть) объекта капитального строительства - **группа жилых домов (строительные позиции №№18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустроенным прилегающей территорией.**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кратко проектные характеристики, описание этажа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: Воронежская область,

г. Новороннеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская,  
(полный адрес объекта капитального строительства или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до «31» июля 2015г.



Заместитель главы администрации  
городского округа город Новороннеж  
(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

*Б.В. Муромцев*  
(подпись)

**Б.В. Муромцев**  
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до «01» июня 2016 г.

*Заместитель главы администрации*  
*городского округа город Новороннеж*  
(подпись)

(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

20 г.



20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «01» июня 2017г.

Заместитель главы администрации  
городского округа город Новоронез  
(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

  
Б.В. Муромцев  
(расшифровка подписи)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

Утверждена Постановлением правительства  
Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698

Кому Обществу с ограниченной ответственностью  
«КУЛЕЯР»

(наименование застройщика  
(фамилия, имя, отчество-для граждан, полное наименование  
организации-для юридических лиц), его почтовый  
396072, Воронежская область,  
г. Новоронез, ул. Ленина, д.3  
индекс и адрес)

**Разрешение на строительство № RU363030002005001- 449-А**

Администрация городского округа город Новоронез  
(наименование Уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти  
субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (небужное зачеркнуть) объекта капитального строительства — группа жилых домов (строительные позиции №№18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории.**  
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики, описание этажа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: Воронежская область,  
г. Новоронез, район жилого дома №7 по ул. Первомайская.  
(полный адрес объекта капитального строительства или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до «31» июля 2015г.

Заместитель главы администрации  
городского округа город Новоронез  
(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

  
Б.В. Муромцев  
(расшифровка подписи)

«22» марта 2013г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

  
(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

| ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУДЕАР» (застройщик)  |  |
|---|--|
| ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская район жилого дома №7      |  |
| <b>Фирменное наименование</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕАР»  |
| <b>Место нахождения:</b>  | - Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕАР» - 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102   |
| <b>Режим работы:</b>  | - понедельник – пятница: 9.00 – 18.00, суббота, воскресенье – выходной день  |
| <b>Государственная регистрация</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕАР» зарегистрировано 06.09.2011 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за ОГРН 1113668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №003310606). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36 №0033310607 выдано 06.09.2011 г. ИНН 3662168360, КПП 366201001                                    |
| <b>Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика</b>  | - Мельников Сергей Константинович – 100% уставного капитала  |
| <b>Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:</b> | - Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, в районе жилого дома №7. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией трехсекционного жилого дома (1-я очередь строительства) декабрь 2014 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2014.  |
| <b>Финансовый результат 2012 г.</b>   | - 21 756 108 руб.  |
| <b>Размер кредиторской задолженности на 31.10.2012 г.</b>   | - 2 000 000 руб.   |
| <b>Размер дебиторской задолженности на 31.10.2012 г.</b>  | - 2 000 000 руб.   |
| <b>Цель проекта строительства</b>   | <b>2. Информация о проекте строительства</b><br>- Строительство группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская.   |
| <b>Срок реализации</b>  | - Срок начала строительства трехсекционного жилого дома (1-я очередь строительства) ноябрь 2012 г.<br>Срок окончания строительства: декабрь 2014 г.  |
| <b>Результаты государственной проектной экспертизы документации</b>   | - Положительное Заключение № 36-1-1-0546-12 от 30.10.2012 г. по объекту капитального строительства «Многоквартирный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 1 этап строительства, Секция 1, 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями» адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, выдано ГАУ ВО «Центр Госэкспертизы по Воронежской области» |
| <b>Разрешение на строительство</b>  | • Разрешение на строительство №BRU36303002005001-492   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Права застройщика на земельный участок</b>  | выданное Администрацией городского округа-город Нововоронеж. Срок действия до «30» октября 2014г.   |
| <b>Местоположение и описание строящегося объекта недвижимости</b>  | - Право собственности, зарегистрировано 27.12.2011г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-34/020/2011-003, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 36-АГ/4000433, выданным 27 декабря 2011 года.  |
| <b>Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества</b>  | Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская г. Нововоронежа, Воронежской области (два жилых дома, трехсекционный, переменной этажности (10-12-14) и двухсекционный переменной этажности (12-10), площадь застройки 2 954,62 кв.м., количество квартир – 276 проектной площадью 18 239,76 кв.м. Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений 2 220,36 кв.м.   |
| <b>Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</b> | Нежилые встроенные помещения общественного назначения (офисы)   |
| <b>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию</b>   | 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 (технические подвалы), а также крыши, отражающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механические, электрические, санitarно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. |
| <b>Органы, уполномоченный с соответствием законодательством градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию</b>   | Трехсекционный жилой дом (1-я очередь строительства) - декабрь 2014 года<br>- Администрация городского округа Нововоронеж   |
| <b>Возможный финансовый и прочие риски</b>   | Повышение цен на материалы и субподрядные работы, - непреодолимая сила.<br>Законотворительный риск - данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестиции. При этом законодательный риск может, как повышать, так и понижать прибыль.<br>Налоговый риск. Так же, как и законотворительный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестиции.   |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУДЕАР»**  
(застройщик)

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

(с изменениями от 30.01.2013г., 22.03.2013г., 03.04.2013г., 03.07.2013г., 01.11.2013г., 02.07.2014г., 01.10.2014г., 01.01.2015г., 01.04.2015г., 01.07.2015г., 01.10.2015г., 01.01.2016г., 01.04.2016г., 08.06.2016г., 04.07.2016г. )  
по строительству: группа жилых домов (строительная позиция №18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская д.7Б, 7В

|   |  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
|---|--|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
| <b>Формальное наименование</b>  | 1. <b>Информация о застройщике</b><br>- Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕАР»<br>- 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 78 оф.102<br>- посылка: птница 9.00 – 17.00, суббота, воскресенье - выходной день  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| <b>Место нахождения:</b><br><b>Режим работы:</b>  |  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| <b>Государственная регистрация</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕАР» зарегистрировано 08.09.2011г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за ОГРН 1133668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №003310666). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36/03310667 выдано 08.09.2011г. ИНН 3602168366, КПП 36-0201001  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| <b>Учредители (участники) застройщика, которые обладают долей в уставном капитале и органы управления застройщика</b> | - Мельников Сергей Константинович – 100% уставного капитала  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| <b>Финансовый результат</b>   | Чистая прибыль (убыток) - 0<br>- 37 006 208  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| <b>Размер кредиторской задолженности (в рублях) на день опубликования проектной декларации</b>                        | <table border="1"> <tr><td>На 01.04.2013г.</td><td>153 414 187</td></tr> <tr><td>На 01.07.2013г.</td><td>196 853 150</td></tr> <tr><td>На 01.10.2013г.</td><td>226 117 950</td></tr> <tr><td>На 01.11.2013г.</td><td>233 933 751</td></tr> <tr><td>На 01.01.2014г.</td><td>251 058 752</td></tr> <tr><td>На 01.04.2014г.</td><td>320 562 783</td></tr> <tr><td>На 01.07.2014г.</td><td>338 564 412</td></tr> <tr><td>На 01.10.2014г.</td><td>356 213 125</td></tr> <tr><td>На 01.01.2015г.</td><td>74 872 672</td></tr> <tr><td>На 01.04.2015г.</td><td>41 286 000</td></tr> <tr><td>На 01.07.2015г.</td><td>11 250 325</td></tr> <tr><td>На 01.10.2015г.</td><td>90 622 269</td></tr> <tr><td>На 01.01.2016г.</td><td>87 020 366</td></tr> <tr><td>На 01.04.2016г.</td><td>40 627 120</td></tr> <tr><td>На 01.07.2016г.</td><td>21 053 515</td></tr> </table> | На 01.04.2013г. | 153 414 187 | На 01.07.2013г. | 196 853 150 | На 01.10.2013г. | 226 117 950 | На 01.11.2013г. | 233 933 751 | На 01.01.2014г. | 251 058 752 | На 01.04.2014г. | 320 562 783 | На 01.07.2014г. | 338 564 412 | На 01.10.2014г. | 356 213 125 | На 01.01.2015г. | 74 872 672 | На 01.04.2015г. | 41 286 000 | На 01.07.2015г. | 11 250 325 | На 01.10.2015г. | 90 622 269 | На 01.01.2016г. | 87 020 366 | На 01.04.2016г. | 40 627 120 | На 01.07.2016г. | 21 053 515 |
| На 01.04.2013г.   | 153 414 187  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.07.2013г.   | 196 853 150  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.10.2013г.   | 226 117 950  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.11.2013г.   | 233 933 751  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.01.2014г.   | 251 058 752  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.04.2014г.   | 320 562 783  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.07.2014г.   | 338 564 412  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.10.2014г.   | 356 213 125  |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.01.2015г.   | 74 872 672   |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.04.2015г.   | 41 286 000   |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.07.2015г.   | 11 250 325   |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.10.2015г.   | 90 622 269   |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.01.2016г.   | 87 020 366   |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.04.2016г.   | 40 627 120   |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| На 01.07.2016г.   | 21 053 515   |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| <b>Размер дебиторской задолженности (в рублях) на день опубликования проектной декларации</b>                         | 14 858 990   |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |             |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |

|  |   |
|--|---|
| <b>Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:</b> | нет   |
| <b>Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве группы жилых домов.</b>                                  | Залог в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ<br>620 000 000 (Шестьсот двадцать миллионов) рублей  |
| <b>Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)</b>  | 1. ООО «Вершина»; г. Воронеж, ул. Кольцовская д. 62 оф. 3<br>Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №917, выданное НП «Строитель «Строители железнодорожных комплексов» 17.05.2011г.<br>2. ООО «ВоронежСтройИнвест»; г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 2.<br>Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №С-055.36.7157.12.2011 выданное НП саморегулируемая организация «Объединение инженеров строителей» 22.12.2011г. |
| <b>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства за исключением привлечения денежных средств на основании договоров</b>        | Инвестиционный договор с ЗАО «ИКСО»   |



Генеральный директор  
ООО «КУДЕАР»  
Д.А.Агеев

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Права застройщика на земельный участок</b></p>   | <p>Изменения на 22.03.2013г. Разрешение на строительство от 22.03.2013г. №RU3630300200501-449-А, выданное Администрацией городского округа Новоросежа. Срок действия до 31.07.2015г. Срок действия продлен до 01.07.2017г.</p>  | <p>84 399 210<br/>                 На 01.04.2013г.<br/>                 На 01.07.2013г.<br/>                 На 01.10.2013г.<br/>                 На 01.11.2013г.<br/>                 На 01.01.2014г.<br/>                 На 01.04.2014г.<br/>                 На 01.07.2014г.<br/>                 На 01.10.2014г.<br/>                 На 01.01.2015г.<br/>                 На 01.04.2015г.<br/>                 На 01.07.2015г.<br/>                 На 01.10.2015г.<br/>                 На 01.01.2016г.<br/>                 На 01.04.2016г.<br/>                 На 01.07.2016г.</p> |
| <p><b>Местоположение и описание строящегося объекта недвижимости. Данные о количестве в составе создаваемой группы жилых домов, передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.</b></p>  | <p>Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустроенным прилегающей территории, строительной позцией №18.18А по адресу: Воронежская обл., г.Новоросеж, д. 7б, 7в по ул. Первомайская, (дв. жилых домов, д. 7б(строительная позция №18), трехсекционный перекресток этажности (10-12-14) и д. 7в (строительная позция №18А) двухэтажный перекресток этажности (10-12-14).<br/>                 Площадь земельного участка – 10 643 кв.м.<br/>                 Группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустроенным прилегающей территории, строительной позцией №18.18А по адресу: Воронежская обл., г.Новоросеж, д. 7б, 7в по ул. Первомайская, (дв. жилых домов, д. 7б(строительная позция №18), трехсекционный перекресток этажности (10-12-14) и д. 7в (строительная позция №18А) двухэтажный перекресток этажности (10-12-14).<br/>                 Площадь земельного участка – 10 643 кв.м.<br/>                 Площадь застройки – 2 682,81 кв.м.<br/>                 Строительный объем здания – 90 419,06 кв.м.<br/>                 Два многоквартирных многотажных (3-х и 2-х секционных) жилых дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.<br/>                 Степень отнесенности – II.<br/> <b>Трехсекционный жилой дом перекресток этажности (10-12-14):</b><br/>                 Количество квартир – 165 шт. Однокомнатных – 66 шт., двухкомнатных – 66 шт., трехкомнатных – 33 шт.<br/>                 Общая площадь квартир с учетом балкона 11 425 кв.м.<br/> <b>Двухсекционный жилой дом перекресток этажности (10-12):</b><br/>                 Количество квартир – 100 шт. Однокомнатных – 40 шт., двухкомнатных – 40 шт., трехкомнатных – 20 шт.<br/>                 Общая площадь квартир – 6918,40 кв.м.<br/>                 Перегородки и покрытия монокристаллические железобетонные толщной 200мм.<br/>                 Наружные стены запроектированы из газосиликатных блоков У=800кг/м<sup>3</sup> ГОСТ 21520-89 с утеплителем из минеральных плит и штукатурным отделочным слоем типа «ЛАЗС». В каждой секции по два лифта грузоподъемностью Q=1000 кг и Q=400 кг.<br/>                 Крыша плоская.</p> | <p>Данные о вводе лицензированной деятельности, номере лицензии, сроке действия, об органе, выдавшем эту лицензию</p>  |
| <p><b>Данные об элементах благоустройства</b></p>  | <p>На земельном участке, кроме многоквартирного жилого дома, предусмотрено размещение следующих элементов благоустройства:<br/>                 - тротуары из бетонной тротуарной плитки;</p>   | <p>Цель проекта строительства</p> <p>Срок реализации</p> <p>Результаты экспертизы государственной проектной документации</p> <p>Разрешение на строительство</p>  |
| <p><b>2. Информация о проекте строительства</b></p>  |   |  |
| <p>Строительство прилегающей территории, встроенно-пристроенных нежилых помещений, инженерных коммуникаций, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустроенным прилегающей территории, строительной позцией №18.18А по адресу: Воронежская обл., г.Новоросеж, ул. Первомайская, 7 Б (строительная позция 18), д. 7Б (строительная позция 18а)<br/>                 - Срок начала строительства дома 7Б (строительной позции №18) – декабрь 2012 г.,<br/>                 Срок окончания строительства д. 7Б (строительной позции №18):<br/>                 -Ввод объекта в эксплуатацию- 2-й квартал 2016г.<br/>                 - Срок передачи объекта участникам долевого строительства – 3-й квартал 2016г.<br/>                 -Срок начала строительства дома 7В (строительной позции №18А)- июнь 2014 г.<br/>                 - Срок окончания строительства дома 7В (строительной позции №18А):<br/>                 Ввод объекта в эксплуатацию объекта – 1-й квартал 2017г.,<br/>                 Срок передачи объекта участникам долевого строительства – 2-й квартал 2017г.<br/>                 - Положительное Заключение № 36-1-1-0546-12 от 30.10.2012 г. по объекту капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустроенным прилегающей территории, строительной позцией №18.18А по адресу: Воронежская обл., г.Новоросеж, ул. Первомайская, 1 этап строительства, Секция 1, 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями: адрес жилой дома №7 по ул. Первомайская, выданое ГАУ ВО «Центр Госэкспертизы по Воронежской области»<br/>                 Изменения на 22.03.2013г.: Положительное заключение государственной экспертизы №4-1-1-0223-13 по объекту капитального строительства: «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе жилого дома №7 по ул. Первомайской в г. Новоросеж, Воронежской области»<br/>                 • Разрешение на строительство №RU36303002005001-493 выданное Администрацией городского округа-города Новоросеж.<br/>                 Срок действия разрешения до 30.10.2014г.</p> |   |  |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>- зона отъезда для детей и взрослых;<br/>- пешеходные дорожки;<br/>- автомобильные парковки;<br/>- комплексное благоустройство и озеленение участка застройки и прилегающей территории.</p>   | <p>Функциональное назначение новых помещений, не входящих в состав общего имущества</p>   | <p>- зона отъезда для детей и взрослых;<br/>- пешеходные дорожки;<br/>- автомобильные парковки;<br/>- комплексное благоустройство и озеленение участка застройки и прилегающей территории.</p>  |
| <p>Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p> | <p>В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, который расположенный дом, с земельной, охранный и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p> | <p>Некоторые встроенные помещения общественного назначения (офисы)</p>  |
| <p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию</p>   | <p>Орган, уполномоченный соответствовать законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию</p>   | <p>Дом 7 Б (Строительная позиция №18) Трехсекционный жилой дом - 2-й квартал 2016 г.<br/>Дом 7 ВК (Строительная позиция №18А) - двухсекционный жилой дом - 1-й квартал 2017 г.<br/>- Администрация городского округа город Новомосковск</p> |
| <p>Возможный финансовый и прочие риски</p>   | <p>В сфере предпринимательской деятельности, освобожденной от ответственности, является лишь воздействие непроизвольной силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким форс-мажорным обстоятельствам относятся, например, стихийные бедствия, военные действия, эпидемия, крушение самолета, забастовки и т.д. К форс-мажору относятся также запреты государственной власти, запрещение перевозок, запрет торговли в порядке международных санкций и т.д.</p>  | <p>Возможный финансовый и прочие риски</p>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:</p>                | <p>Нет</p>   | <p>влияет на прибыль инвестции. При этом законодательный риск может, как повышать, так и понижать прибыль.<br/>Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестции.<br/>Увеличение стоимости квадратного метра помещения вследствие инфляции, роста издержек, связанных со строительным производством, и цен на строительные материалы.<br/>Изменение ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.</p> |
| <p>Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия</p>   | <p>Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона 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», обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства.</p> | <p>Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона 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», обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства.</p>  |
| <p>Планируемая строительная группа жилых домов</p>  | <p>735 673 283 (Семьсот тридцать три миллиона шестьсот семьдесят три тысячи двести восемьдесят пять) рублей</p>  | <p>735 673 283 (Семьсот тридцать три миллиона шестьсот семьдесят три тысячи двести восемьдесят пять) рублей</p>   |
| <p>Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)</p>   | <p>1. ООО «Территориальная Строительная Компания» г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.6.</p>  | <p>1. ООО «Территориальная Строительная Компания» г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.6.</p>   |
| <p>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства, а также договоры, предусматривающие привлечение денежных средств на основании договоров</p> | <p>Нет</p>   | <p>Нет</p>  |

Место ознакомления с документами, указанными в части 2 статьи 20 и в части 2 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ – г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 102.  
Настоящая проектная декларация с изменениями размещена в сети Интернет по адресу [www.alexandrovskiy.ru](http://www.alexandrovskiy.ru), в сроки, предусмотренные действующим законодательством, 04.07.2016.

Генеральный директор  
ООО «КУ ДЕЯР»

Мельников С.К.

ПОЛУЧЕНО  
«01» 03 2016

Договор № 200216-П-2  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва «20» февраля 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕАР»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» «Д.У.»** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «**Протон**», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», в лице Генерального директора Жуйкова А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,  
совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Термины и определения.

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

**Многоквартирный дом (далее – Дом)** – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 10 643 кв.м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а.

**Объект долевого строительства** – квартира, т.е. жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартиры передаются Участнику долевого строительства в количестве 7 (Семи) штук. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет **508,76** кв.м. включая площадь балконов.

Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, которым являются квартиры, описание которых приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, а так же его место нахождения в составе Дома определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением №3 к Договору.

## 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 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 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

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

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

– разрешение на строительство от 22.03.2013 года №RU363030002005001-449-А, выданное Администрацией городского округа-город Нововоронеж;

– оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство группы жилых домов (далее по тексту – земельный участок). Договор купли-продажи земельного участка №1 от 24.11.2011г. Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-34/020/2011-003, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 36-АГ № 400433 от 27.12.2011г.

– утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом,

– иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 1 июня 2017г.

2.2.4. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 3 квартала 2017г.

2.2.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на момент заключения Договора свободен от прав третьих лиц, в том числе никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

2.3. 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 в течение рабочего времени Застройщика с 10 ч. 00 мин. до 17 ч. 00 мин.

### 3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, с целью последующей регистрации Объекта долевого строительства в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» (далее – Фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев и счетов осново владельцев инвестиционных паев.

#### 3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимыми для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Изменение проектной документации и декларации Застройщиком в одностороннем порядке без согласования с Участником долевого участия не допускается.

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения запроса Участника долевого строительства, включая, но не ограничиваясь запросом информации, предусмотренной п. 3.4.5. Договора

Обеспечить возможность контроля, предусмотренного п. 3.4.4. Договора, а также обязать выполняющие строительные и другие работы по договору с Застройщиком генподрядные и подрядные организации, а также организацию, выполняющую строительный контроль обеспечить:

- допуск уполномоченных представителей Участника долевого строительства на объект строительства;

- возможность участия уполномоченных представителей Участника долевого строительства в проведении выборочной приемки скрытых и других работ;

- возможность выборочной проверки уполномоченными представителями Участника долевого строительства объемов и качества выполненных строительных работ, подтверждающих наступление обязанности Участника долевого строительства по финансированию строительства в соответствии с условиями, предусмотренными Договором;

- предоставлять по запросу уполномоченных представителей Участника долевого строительства документацию, подтверждающую факт и объем выполненных работ, включая, но не ограничиваясь перечнем Приложения № 4.

3.2.3. предоставить Участнику долевого строительства копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.3. Договора;

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 10 (десять) 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. осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном, а также по завершению окончательных расчетов по Договору подписать акт о взаиморасчетах;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объекта долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 1 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.4. Договора, при условии получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, по акту приема-передачи, составленному в предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации порядке, а также получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объекта долевого строительства в срок, установленный Участником долевого строительства, но составляющий не более чем 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Участника долевого строительства об этом, 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. Все платежи в рамках строительства Объекта долевого строительства осуществляются исключительно с использованием банковского счета Застройщика, указанного в разделе 12 Договора. Застройщик обязуется не допускать смешения денежных средств, находящихся на данном счету, с



наименования и места нахождения Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения указанных в настоящем пункте сведений.

### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

3.3.2. в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 3.2.4. Договора завершить расчеты с Застройщиком по Договору и произвести их сверку в порядке, предусмотренном п. 3.2.5. Договора, и при условии отсутствия задолженности по расчетам по Договору, а так же при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, принять Объект долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи при отсутствии претензий к его качеству;

3.3.3. предоставить в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.3.4. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по переустройству и перепланировке (перестроек, снос стен и перегородок, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.). В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникшие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии;

### 3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

3.4.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от Договора и (или) предусмотренных Законом обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, при условии неисполнения Застройщиком своих

собственным имуществом Застройщика и денежными средствами других проектов. Застройщик обязуется ежемесячно в срок до 5 числа месяца следующего за отчетным предоставлять Участнику долевого строительства, отчет о расходовании средств перечисленных Участником долевого строительства, выписку с указанного счета, а также копии всех платежных поручений.

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения, а также предоставить иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.2.10. одновременно с передачей Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи предоставить ему сводный счет-фактуру, а также заверенные Застройщиком копии документов, являющихся обязательным приложением к такому счету-фактуре.

3.2.11. по требованию Участника долевого строительства произвести аккредитацию Застройщика в банках, указанных Участником долевого строительства, в сроки, предусмотренные требованием об аккредитации.

3.2.12. в срок до 31 марта 2016 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору в виде банковской гарантии «Газпромбанка» (ОАО) либо ОАО Банка ВТБ либо Сбербанка на сумму 18 319 430,08 (Восемнадцать миллионов триста девятнадцать тысяч четыреста тридцать) руб. (3.2.13. Заключить договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации).

3.2.14. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства в течение 30 календарных дней с момента получения Застройщиком акта ввода в эксплуатацию технический паспорт на Дом и техническую документацию на Квартиры, необходимую в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.

3.2.15. Предоставить Участнику долевого строительства до вступления в силу настоящего Договора следующие сведения:

– полное наименование и место нахождения (для юридических лиц) или фамилия, имя, отчество (для физических лиц) учредителей (участников) Застройщика.

3.2.16. Уведомить Участника долевого строительства об изменении сведений, указанных в п. 3.2.15. настоящего Договора, а также об изменении

его отказе от такого принятия и неподписание акта приема-передачи, за исключением случаев, указанных в п. 3.4.1. и п. 3.4.2., Застройщик по истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня, предусмотренного в п. 3.3.2. Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Долевого строительства и направить его Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора.

#### 4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, по настоящему Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере 36 008 (Тридцать шесть тысяч восемь) рублей и общей площади Объекта долевого строительства, определенной на основании:

4.1.1. данных проектной документации и равной 508,76 кв.м. (включая площадь балконов), что составляет 18 319 430,08 (Восемнадцать миллионов триста девятнадцать тысяч четыреста тридцать) рублей 08 копеек (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства).

4.1.2. данных технической инвентаризации, произведенной уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе квартир, жилых помещений), после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с кадастровым паспортом Объекта долевого строительства (окончательная стоимость).

4.1.3. Цена квадратного метра фиксирована и изменению не подлежит в одностороннем порядке в течение всего срока действия Договора.

4.2. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома (в том числе Объекта долевого строительства), вознаграждение Застройщика по строительству Дома (в том числе Объекта долевого строительства), расходы по технической инвентаризации Дома, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома (в том числе Объекта долевого строительства).

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

4.4. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Дома в части пропорционально общей площади Объекта долевого строительства в общей площади Дома переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства имеет право уступить полностью или в части свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Застройщик выражает свое согласие на заключение Участником долевого строительства договоров уступки прав и (или) обязанностей по Договору и на определение условий таких договоров по усмотрению Участника долевого строительства.

3.4.4. Участник долевого строительства имеет право, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Застройщика, самостоятельно, либо с привлечением на основании договора специализированной организации, осуществлять контроль хода строительства.

3.4.5. Запрашивать у Застройщика предписания, замечания государственных/муниципальных органов, выданных Застройщику, и получать копии данных документов в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента запроса.

3.4.6. Требовать от Застройщика произвести его аккредитацию в банках, указанных Участником долевого строительства, в сроки, предусмотренные требованиями об аккредитации.

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.

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

3.7. Настоящим Застройщик подтверждает, что не является участником управляющей компании Фонда, за счет имущества которого совершается сделка, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника управляющей компании Фонда, её дочерним и зависимым обществом, владеющим инвестиционными паев паевого инвестиционного фонда, находящегося под управлением этой управляющей компании.

3.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при

## 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, указанный в разделе 12 Договора, в размерах, порядке и сроки согласно Графику платежей, являющемуся Приложением № 2 к Договору.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.1.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объекта долевого строительства:

5.2.1. превышает ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства в связи с изменением фактической общей площади – Участник долевого строительства обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика согласно п. 3.2.4. Договора доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства, о чем подписать акт о взаиморасчетах в соответствии с п. 3.2.5. Договора.

При этом Участник долевого строительства оплачивает разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объекта в размере превышения площади не более чем на 10 (Десять) процентов от строительной площади квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору.

Превышение фактической площади Объекта более чем на 10 (Десять) процентов Участником долевого строительства не оплачивается, указанная площадь передается Участнику долевого строительства без оплаты.

5.2.2. меньше ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства в связи с изменением фактической площади – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания акта о взаиморасчетах согласно п. 3.2.5. Договора на основании полученного от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования об этом и счета на оплату по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора.

5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, бухгалтерской справкой, выданной Застройщиком в соответствии с п. 3.2.5. Договора, а окончательные расчеты Сторон по Договору будут подтверждаться подписанным Сторонами в порядке, установленном Договором, актом о взаиморасчетах.

## 6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, которые не могли быть выявлены при его визуальном осмотре при приеме и подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в срок, установленный Участником долевого строительства, но составляющий не менее чем 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Участника долевого строительства о таких недостатках.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## 7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

Предусмотренные Договором гарантийные обязательства Застройщика сохраняются в течение действия всего гарантийного срока, указанного в п. 6.2. Договора.

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

7.3.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведенными к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных Законом или Договором случаях.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня направления уведомления Участником долевого строительства возратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, указанный в разделе 12 Договора, а также уплатить на эту сумму отступное в размере 0,0548% от внесенной денежной суммы. Указанное отступное начисляется 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.

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

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

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня его расторжения.

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

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- изменения или изменения проектной документации строящегося Дома,
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.3.4. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора полностью или в части до истечения срока его действия возможно в следующих случаях: Участник долевого строительства имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора

1) в случае неисполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 3.2.12. Договора;

2) в случае нецелевого использования Застройщиком денежных средств, переданных Участником долевого строительства в рамках настоящего Договора;

3) в случае принятия решения о ликвидации Застройщика;

4) в случае возбуждения судебного производства или иного производства в отношении Застройщика.

5) в случае неисполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 3.2.8. Договора;

6) существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входят Квартиры, в том числе существенного изменения фактической площади Квартир, более чем на 15 % от общей строительной площади Квартир, изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В этом случае Застройщик в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента расторжения Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

7.3.5. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных п.п. 7.3.1., 7.3.4. Участник долевого строительства не ранее 01.06.2016 года вправе осуществить односторонний отказ от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. В таком случае Застройщик обязан не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента расторжения Договора возратить Участнику долевого строительства уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет, указанный в разделе 12 Договора, а также уплатить на эту сумму отступное из расчета 15 (Пятнадцать)

Застройщика штраф в размере 0,1% от суммы Договора за каждый случай нарушения.

9.6. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.7., 3.2.11 Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,1% от суммы договора за каждый день просрочки исполнения обязательства.

9.7. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены настоящего Договора, Застройщик имеет право предъявить Участнику долевого строительства требование об уплате неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Оплата неустойки (штрафов, пеней) производится Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством об инвестиционных фондах.

#### 10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

#### 11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Информация о финансовом положении Сторон, условиях долевого строительства и иная информация, представляющая для Сторон действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к которой нет свободного доступа на законном основании и в отношении которой заинтересованной Стороной установлен режим конфиденциальности, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению, за исключением случаев, когда ее предоставление является обязательным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

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

процентов годовых. Указанное отступное начисляется 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. 7.4. Изменения условий настоящего Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения письменной претензии составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты направления претензии адресату.

8.2. Споры, по которым Стороны не достигли договоренности путем переговоров, подлежат рассмотрению 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.

9.2. В случае нарушения предусмотренных Договором срока введения Дома в эксплуатацию или срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере 0,0548% от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства.

9.3. В случае отказа Участником долевого строительства от исполнения договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 7.3.4. Договора, Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере 0,0548% от внесенной Участником долевого строительства суммы по Договору. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с п. 7.3.4. Договора. Неустойка выплачивается Застройщиком в день возврата суммы денежных средств в соответствии с п. 7.3.4. Договора.

9.4. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.1. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 1 (Один) % от суммы Договора.

9.5. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.2, 3.2.8. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с

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

11.5. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем вручения лично под роспись уполномоченному представителю другой Стороны или путем направления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о получении по почте, если иное не установлено настоящим Договором или Законом.

11.6. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один — для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.7. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней после подписания Договора.

11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

- 11.8.1 Приложение № 1. Описание и характеристики Объекта долевого строительства.
- 11.8.2 Приложение № 2. График платежей.
- 11.8.3 Приложение № 3. План Объекта долевого строительства.
- 11.8.4 Приложение № 4. Перечень отчетности Застройщика.

**12. Адреса и реквизиты Сторон.**

**Застройщик:** ООО «КУДЕЯР» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 102  
ИНН 3662168360 КПП 366201001  
р/с 40702810000760011993 в ОАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК",  
Отделение 1 Москва  
к/с 30101810745250000659 БИК 044525659

**Участник долевого строительства:**

ООО "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Протон"  
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
ИНН: 7708227080, КПП: 775001001  
р/с 40701810800000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва  
к/с 301018102000000000823  
БИК 044525823

**13. Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

Генеральный директор

*[Подпись]* С. К. Мельников /



**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

*[Подпись]* А.Е. Жуйков /



Приложение № 1  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

### Описание и характеристики Объекта долевого строительства

Квартиры расположены по адресу:  
Строительный адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома  
№7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а.  
Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

| № п/п        | Секция | Этаж | Номер<br>квартиры | Кол-во<br>комнат | Общая площадь<br>квартир (с<br>учетом балконов<br>с К=0,5), кв. м. | Стоимость<br>за кв. м., руб. |
|--------------|--------|------|-------------------|------------------|--|------------------------------|
| 1            | 1      | 2    | 1                 | 2                | 76,19  | 36 008                       |
| 2            | 1      | 2    | 2                 | 2                | 70,01  | 36 008                       |
| 3            | 1      | 2    | 3                 | 1                | 47,88  | 36 008                       |
| 4            | 1      | 2    | 5                 | 3                | 98,47  | 36 008                       |
| 5            | 1      | 3    | 6                 | 2                | 76,19  | 36 008                       |
| 6            | 1      | 3    | 7                 | 2                | 70,01  | 36 008                       |
| 7            | 1      | 4    | 12                | 2                | 70,01  | 36 008                       |
| <b>Итого</b> |        |      |                   |                  | <b>508,76</b>  | <b>18 319 430,08</b>         |

### Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства:

- 1. Перегородки.**  
Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, ограничивающих санузлы и кухни) в полном объеме из газосиликатных блоков.
- 2. Санитарно - технические работы и оборудование.**
  - 2.1. Холодное и горячее водоснабжение.**  
Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитаза. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками.  
Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитаза, мойки) не устанавливается.  
В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов.  
Работы по заземлению ванны выполняются собственниками помещений.
  - 2.2. Бытовая канализация.**  
Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с постажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
  - 2.3. Система отопления.**  
Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.

Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. Приборы отопления – металлические трубы с оребрением.  
Для сдачи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется опрессовка и пролив.

#### 3. Электромонтажные работы и оборудование.

3.1. Электромонтажные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из медного кабеля по стенам без установки оконечных устройств – розеток, выключателей, электропатронов, розеток для электроплит.

Электрические плиты не устанавливаются.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой до этажных щитков безвода в квартирах.

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели в квартирах не устанавливаются.

#### 4. Отделочные работы.

##### 4.1. По внутренним (оталиваемым) помещениям квартир.

Стены – без штукатурки. Защитные уголки не применяются.  
Полы – стяжка цементно-песчаным раствором. В помещениях ванной и санузла – без стяжек с выполненной гидроизоляцией.

Потолки – без отделки.

Плинтуса – отсутствуют. Пороги межкомнатные – отсутствуют. В ванных и санузлах – согласно СНиП.

Двери входные – металлические.

Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ванных и санузлах – не устанавливаются.

Выполняется установка дверей на лоджии и балконы (остекление профилем из ПВХ).

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен (двойные стеклопакеты в пластиковом переплете, отливы из окрашенной оцинкованной жести, подоконные доски – пластик).

##### 4.2. По не оталиваемым помещениям квартир (лоджии, балконы).

Стены – штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные уголки не применяются. Окраска масляными красками для наружных работ.

Полы – без стяжки.

Потолки – окраска масляными красками для наружных работ.

Пороги – согласно СНиП.

Выполняется остекление лоджий (остекление профилем из ПВХ, отливы из окрашенной оцинкованной стали).

Перила лоджий – отсутствуют.

Подоконные доски – пластик.

##### 4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских

**Застройщик:**

Генеральный директор

С. К. Мельников /



**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

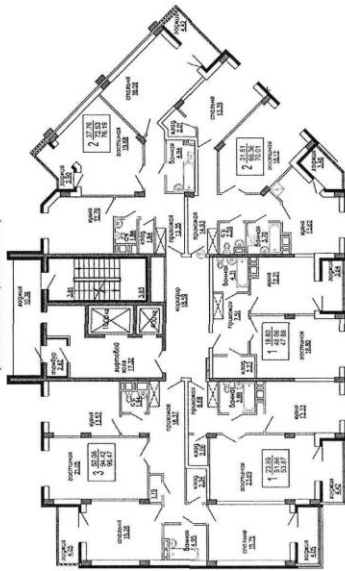
А.Е. Жуйков /



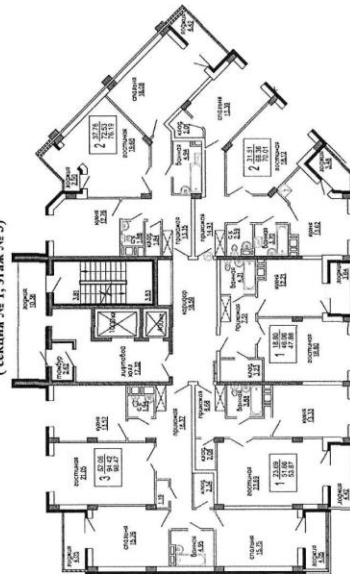
Приложение № 3  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

**План Объекта долевого строительства**

План Объекта долевого строительства  
(секция № 1, этаж № 2)



План Объекта долевого строительства  
(секция № 1, этаж № 3)



Приложение № 2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.**

| Срок внесения денежных средств  | Сумма, руб.   |
|---|---------------|
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации | 18 319 430,08 |

**Застройщик:**

Генеральный директор

И.П. К. Мельников /



**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

И.П. А.Е. Жуйков /

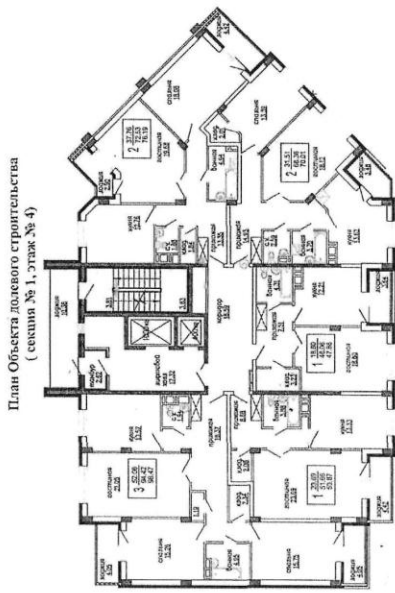




Приложение № 4  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

**Перечень периодической отчетности Застройщика**

1. Акты выполненных работ по формам КС-2 и справка об объемах работ по форме КС-3 (ежемесячно, до пятого числа месяца следующего за отчетным);
2. Журнал производства работ (периодически, предьявляется на площадке строительства)
3. Журнал авторского надзора (периодически, предьявляется на площадке строительства)
4. Планы производства работ (периодически, по мере разработки и утверждение в производство)
5. Акты производства скрытых работ (периодически, по мере выполнения)
6. Заключение лаборатории о соответствии бетона (ежемесячно, по выполненным работам по монолитному литью);
7. Акты производства пуско-наладочных работ (периодически, по мере выполнения)
8. Акты приемки смонтированного оборудования после индивидуального испытания и комплексного опробования (в т.ч. для поднадзорного оборудования – с отметками о регистрации в территориальных органах Ростехнадзора).
9. Сертификаты на применяемую технику и оборудование (по запросу)



**Застройщик:**  
Генеральный директор



С. К. Мельников /

**Участник долевого строительства:**



А.Е. Жуйков /

**Застройщик:**

Генеральный директор



С. К. Мельников /

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор



А.Е. Жуйков /

Дополнительное соглашение № 5 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 2002/16-П-2 от «20» февраля 2016 года

г. Москва

«20» июля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неликвидности «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Жуйкова А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 (ранее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 2002/16-П-2 от «20» февраля 2016 года (далее по тексту совместно именуемые – «Договор»), дополнительному соглашению №1 от 14.03.2016 г., дополнительному соглашению № 2 от 21.03.2016 г., дополнительному соглашению № 3 от 19.05.2016 г. и дополнительному соглашению № 4 от 28.06.2016 г. о нижеследующем:

1. Руководствуясь частью 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:
  - 1.1. Стороны договорились изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
 

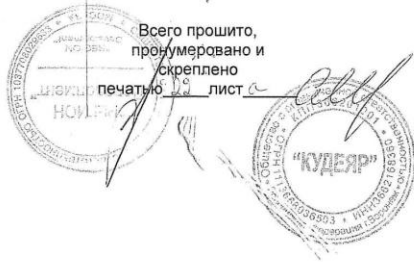
«1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:  
**Многоквартирный дом (далее – Дом)** – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 10 643 кв.м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, строительная позиция 18 а.  
**Объект долевого строительства** – квартира, т.е. жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.  
 Квартиры передаются Участнику долевого строительства в количестве 33 (Тридцати трех) штук. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 2 169,97 кв.м. включая площадь балконов.  
 Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, которым являются квартиры, описание которых приводится в Приложении №1 к настоящему Договору.  
 Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, а так же его место нахождения в составе Дома определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением №3 к Договору».
  - 1.2. Стороны договорились изменить пункт 3.2.12. Договора, изложив его в следующей редакции:
 

«3.2.12. в срок до 30 июля 2016 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору в виде банковской гарантии Банка ГПБ (АО) либо Банка ВТБ (ПАО) либо Сбербанка на сумму 78 136 279,76 (Семьдесят восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч двести семьдесят девять) рублей 76 копеек (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства)».
  - 1.3. Стороны договорились изменить пункт 4.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
 

«4.1.1. данных проектной документации и равной 2 169,97 кв.м. (включая площадь балконов), что составляет 78 136 279,76 (Семьдесят восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч двести семьдесят девять) рублей 76 копеек (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства)».
2. Участник долевого строительства обязуется перечислить ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства в срок, указанный в Приложении №2 к Договору.
3. Стороны договорились изменить Приложение №1 «Описание и характеристики Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №1 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.



Соглашение № 5 от 20.07.2016 г. № 2002/16-П-2



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью лист

4. Стороны договорились изменить Приложение № 2 «График платежей» к Договору, изложив его в редакции Приложения № 2 к настоящему соглашению, являющемуся неотъемлемой его частью.
5. Стороны договорились изменить Приложение № 3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения № 3 к настоящему соглашению, являющемуся неотъемлемой его частью.
6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложений к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

7. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.
8. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.
9. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один – для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**10. Адреса и реквизиты Сторон.**

**Застройщик:**  
 ООО «СУДЕЯР» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
 ИНН 3662168360 КПП 366201001  
 р/с 40702810000760011993 в ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК",  
 Отделение 1 Москва  
 к/с 301018101745250000659 БИК 044525659

**Участник долевого строительства:**  
 ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости "Протон"  
 Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
 ИНН: 7708227080, КПП: 775001001  
 р/с 40701810800000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва,  
 к/с 3010181020000000000823,  
 БИК 044525823.

**Подписи Сторон:**  
 Участник долевого строительства:  
 Генеральный директор

**Застройщик:**  
 Генеральный директор



**Приложение №1**  
 к Дополнительному соглашению № 5  
 от «20» июля 2016 г.  
 к договору участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

**Приложение №1**  
 к договору участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

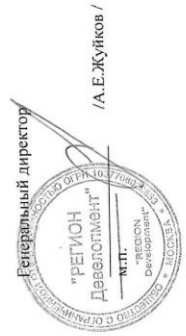
**Описание и характеристики Объекта долевого строительства**  
 Квартиры расположены по адресу:  
 Строительный адрес: Воронежская область, г. Новоуронск, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а.  
 Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

| № п/п        | Секция | Этаж | Номер квартиры | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (с учетом балконов с К=0,5) кв. м. | Стоимость за кв. м, руб. | Стоимость объекта долевого строительства, руб. |
|--------------|--------|------|----------------|---------------|---|--------------------------|--|
| 1            | 1      | 2    | 1              | 2             | 76,19   | 36 008                   | 2 743 449,52                                   |
| 2            | 1      | 2    | 2              | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 3            | 1      | 2    | 3              | 1             | 47,88   | 36 008                   | 1 724 063,04                                   |
| 4            | 1      | 2    | 4              | 4             | 53,87   | 36 008                   | 1 939 750,96                                   |
| 5            | 1      | 2    | 5              | 3             | 98,47   | 36 008                   | 3 545 707,76                                   |
| 6            | 1      | 3    | 6              | 2             | 76,19   | 36 008                   | 2 743 449,52                                   |
| 7            | 1      | 3    | 7              | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 8            | 1      | 3    | 9              | 1             | 53,87   | 36 008                   | 1 939 750,96                                   |
| 9            | 1      | 3    | 10             | 3             | 98,47   | 36 008                   | 3 545 707,76                                   |
| 10           | 1      | 4    | 11             | 2             | 76,19   | 36 008                   | 2 743 449,52                                   |
| 11           | 1      | 4    | 12             | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 12           | 1      | 4    | 13             | 1             | 47,88   | 36 008                   | 1 724 063,04                                   |
| 13           | 1      | 4    | 14             | 1             | 53,87   | 36 008                   | 1 939 750,96                                   |
| 14           | 1      | 4    | 15             | 3             | 98,47   | 36 008                   | 3 545 707,76                                   |
| 15           | 1      | 5    | 16             | 2             | 76,19   | 36 008                   | 2 743 449,52                                   |
| 16           | 1      | 5    | 17             | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 17           | 1      | 5    | 18             | 1             | 47,88   | 36 008                   | 1 724 063,04                                   |
| 18           | 1      | 5    | 19             | 1             | 53,87   | 36 008                   | 1 939 750,96                                   |
| 19           | 1      | 5    | 20             | 3             | 98,47   | 36 008                   | 3 545 707,76                                   |
| 20           | 1      | 6    | 22             | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 21           | 1      | 6    | 23             | 1             | 47,88   | 36 008                   | 1 724 063,04                                   |
| 22           | 1      | 6    | 24             | 1             | 53,87   | 36 008                   | 1 939 750,96                                   |
| 23           | 1      | 7    | 27             | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 24           | 1      | 7    | 29             | 1             | 53,87   | 36 008                   | 1 939 750,96                                   |
| 25           | 1      | 8    | 32             | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 26           | 1      | 8    | 33             | 1             | 47,88   | 36 008                   | 1 724 063,04                                   |
| 27           | 1      | 9    | 37             | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 28           | 1      | 9    | 38             | 1             | 47,88   | 36 008                   | 1 724 063,04                                   |
| 29           | 1      | 10   | 42             | 2             | 70,01   | 36 008                   | 2 520 920,08                                   |
| 30           | 2      | 2    | 56             | 2             | 78,38   | 36 008                   | 2 822 307,04                                   |
| 31           | 2      | 2    | 58             | 1             | 49,19   | 36 008                   | 1 771 233,52                                   |
| 32           | 2      | 2    | 59             | 1             | 53,98   | 36 008                   | 1 943 711,84                                   |
| 33           | 2      | 3    | 63             | 1             | 49,19   | 36 008                   | 1 771 233,52                                   |
| <b>Итого</b> |        |      |                |               |   |                          | <b>78 136 279,76</b>                           |

**Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства:**

1. Перегородки.  
Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, ограничивающих санузел и кухню) в полном объеме из газосиликатных блоков.
2. Санитарно - технические работы и оборудование.  
2.1. Холодное и горячее водоснабжение.  
Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитаза. Отводы оканчиваются вентильми с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.  
В ванной комнате предусматривается устройство проводки, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов.  
Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
- 2.2. Бытовая канализация.  
Стопки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с постажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).  
Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.
- 2.3. Система отопления.  
Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. Приборы отопления – металлические трубы с обрешечкой.  
Для связи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется опрессовка и пролив.
3. Электромонтажные работы и оборудование.  
3.1. Электромонтажные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из мелкого кабеля по стенам без установки оконечных устройств – розеток, выключателей, электропатронов, розеток для электроплит.  
Электрические плиты не устанавливаются.  
3.2. Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой до этажных щитов без ввода в квартиры.  
3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели в квартирах не устанавливаются.
4. Отделочные работы.  
4.1. По внутренним (отоплаиваемым) помещениям квартир.  
Стены – без штукатурки. Защитные уголки не применяются.  
Полы – стяжка цементно-песчаным раствором. В помещениях ванной и санузла – без стяжек с выполненной гидроизоляцией.  
Потолки – без отделки.  
Плитугус – отсутствуют. Пороги межкомнатные – отсутствуют. В ванных и санузлах – согласно СНиП.  
Двери входные – металлические.  
Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ванных и санузлах – не устанавливаются.  
Выполняется установка дверей на лоджии и балконы (остекление профилем из ПВХ).  
Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен (двойные стеклопакеты в пластиковом переплете, отлив из окрашенной оцинкованной жести, подоконные доски – пластик).  
4.2. По не отапливаемым помещениям квартир (лоджии, балконы).  
Стены – штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные уголки не применяются. Окраска масляными красками для наружных работ.  
Полы – без стяжки.  
Потолки – окраска масляными красками для наружных работ.  
Пороги – согласно СНиП.  
Выполняется остекление лоджий (остекление профилем из ПВХ, отлив из окрашенной оцинкованной стали).  
Перила лоджий – отсутствуют.  
Положковые доски – пластик.  
4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских

Участник долевого строительства:



Застройщик:



Приложение №2  
к Дополнительному соглашению № 5  
от «20» июля 2016 г.  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

Приложение №2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.**

| Срок внесения денежных средств  | Сумма, руб.    |
|---|----------------|
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации                                 | 18 319 430,08  |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 1 от 14 марта 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации  | 27 599 051,76  |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 2 от 21 апреля 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации | 11 108 468     |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 3 от «19» мая 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации  | 10 279 923, 92 |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 4 от «28» июня 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации | 6 537 252,40   |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 5 от «20» июля 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации | 4 292 153,60   |

Участник долевого строительства:



Застройщик:





Администрация городского округа  
город Нововоронеж

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 22.06.2016г. № 490  
г. Нововоронеж

О внесении изменений в постановление администрации городского округа Нововоронеж от 22.04.2016г. № 517 «О присвоении адреса объектам недвижимости»

В целях приведения муниципальных правовых актов администрации городского округа город Нововоронеж в соответствие с действующим законодательством РФ, в связи с допущенной технической ошибкой, руководствуясь ст.ст. 3, 43, 46 Устава городского округа город Нововоронеж,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Внести в постановление администрации городского округа город Нововоронеж от 22.04.2016г. № 517 «О присвоении адреса объектам недвижимости» следующие изменения:  
– в пункте 2 слова «... разрешение на строительство №RU363032005001-493...» заменить словами «...разрешение на строительство №RU363030002005001-449-А...».
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Нововоронеж».

Глава администрации

С.А. Честикин



Администрация городского округа  
город Нововоронеж

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 21.04.2016г. № 517  
г. Нововоронеж

О присвоении адреса объектам недвижимости

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», на основании Постановления Правительства №1221 от 19.11.2014 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», руководствуясь ст.ст. 3, 43, 46 Устава городского округа город Нововоронеж,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Присвоить земельному участку, расположенному в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская в г. Нововоронеж, с кадастровым номером 36:33:0002202:72, площадью 10643 кв.м., адрес:  
- Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76.
2. Присвоить зданиям (разрешение на строительство RU363032005001-493 от 22.03.2013 на объект капитального строительства - Группа жилых домов (строительные позиции №№18,18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории), расположенным на земельном участке в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, с кадастровым номером 36:33:0002202:72, адреса:  
- строительная позиция 18 - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76;  
- строительная позиция 18а - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76.
3. ООО «КУДЕЯР» обеспечить внесение соответствующих изменений в земельно-кадастровую документацию.
4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
5. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Нововоронеж».

Глава администрации

С.А. Честикин





**Федеральная регистрационная служба**

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

« 12 » июля 2007 г.

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

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

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

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

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



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

*Дата*

№

475 -07

*Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что  
Илюхин Валерий Иванович**

Паспорт 46 05 №159559, Отделом <sup>(Ф.И.О. оценщика)</sup> Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

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

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

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

№ по реестру 120 от «  » 11.12.2006 года

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



*Исполнительный директор НП АРМО*  
*Должность удостоверенного лица*

Петровская Е. В.



Москва



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77  
(800) 700-68-77www.sk-if.ru  
info@sk-if.ru

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

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

|   |  |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:   | <b>Илюхин Валерий Иванович</b>   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:  | <b>141092, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45</b>   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:  | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>  |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                    | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>  |
| ФРАНШИЗА:   | <i>Не установлена</i>  |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:   | <b>15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>  |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:                              | <i>Единовременно, наличным платежом</i>  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):                    | <b>с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.</b>   |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:   | <i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>   |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:   | <i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.<br/>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | 1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.<br>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.   |

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

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



**Страхователь:**  
**Илюхин Валерий Иванович**

(Илюхин В.И.)  
«24» декабря 2015г.





**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77

(800) 700-68-77

www.sk-if.ru

info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1800/15**  
**обязательного страхования ответственности оценщиков**

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

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

**Страховщик: Акционерное общество**  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Заместитель Генерального директора по корпоративному страхованию на основании доверенности №2000/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.

М.П. \_\_\_\_\_ (Итаев А.Л.)

«14» декабря 2015г.



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

М.П. \_\_\_\_\_ (Луценко Р.С.)

«14» декабря 2015г.



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью (113)

Сто тринадцать страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

