

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

«УТВЕРЖДАЮ»



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

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ №УКР-П/18-19

от 22 августа 2018 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями 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

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "И.А. Попов".

Попов И.А.

г. Королёв МО, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
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	10
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	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	24
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
3.1. Общие положения	25
3.2. Анализ рынка недвижимости	25
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	55
5.1. Общие положения	55
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	55
5.3. Выбор подходов и методов оценки	55
5.4. Согласование результатов оценки	61
5.5. Выбор подходов и методов оценки	61
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	63
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	63
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	85
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	85
6.4. Согласование результатов оценки	85
VII. ВЫВОДЫ	87
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	92

**Генеральному директору
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»
госпоже Конышевой О.П.**

«22» августа 2018 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 19 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, в т.ч.:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	101	2	2	3	75,64
2	104	2	1	3	53,55
3	106	3	2	3	75,64
4	136	9	2	3	75,64
5	145	10	3	3	98,31
6	147	11	2	3	70,01
7	155	12	3	3	98,31
8	57	4	1	2	53,55
9	62	5	1	2	53,55
10	12	4	2	1	69,55
11	21	6	2	1	75,64
ИТОГО					799,39

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 ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на **22 августа 2018 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 течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

23 322 449

(Двадцать три миллиона триста двадцать две тысячи четыреста сорок девять) 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	101	2	2	3	75,64	2 261 636
2	104	2	1	3	53,55	1 643 985
3	106	3	2	3	75,64	2 261 636
4	136	9	2	3	75,64	2 261 636
5	145	10	3	3	98,31	2 585 553
6	147	11	2	3	70,01	2 093 299
7	155	12	3	3	98,31	2 585 553
8	57	4	1	2	53,55	1 643 985
9	62	5	1	2	53,55	1 643 985
10	12	4	2	1	69,55	2 079 545
11	21	6	2	1	75,64	2 261 636

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 № 19 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, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественные права по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями 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, в т.ч.:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м
1	101	2	2	3	75,64
2	104	2	1	3	53,55
3	106	3	2	3	75,64
4	136	9	2	3	75,64
5	145	10	3	3	98,31
6	147	11	2	3	70,01
7	155	12	3	3	98,31
8	57	4	1	2	53,55
9	62	5	1	2	53,55
10	12	4	2	1	69,55
11	21	6	2	1	75,64
ИТОГО					799,39

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	101	2	2	3	75,64	без отделки
2	104	2	1	3	53,55	без отделки
3	106	3	2	3	75,64	без отделки
4	136	9	2	3	75,64	без отделки
5	145	10	3	3	98,31	без отделки
6	147	11	2	3	70,01	без отделки
7	155	12	3	3	98,31	без отделки
8	57	4	1	2	53,55	без отделки
9	62	5	1	2	53,55	без отделки
10	12	4	2	1	69,55	без отделки
11	21	6	2	1	75,64	без отделки
ИТОГО					799,39	

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 (с последними изменениями от 15.12.2016г.);
- копии Постановления № 517 от 22.04.2016г Администрации городского округа г. Нововоронеж;
- копия Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- копия Договора № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г.;
- прочие документы и справочные материалы (или их копии), полученные 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 и ипотеки.

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 течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **22 августа 2018 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **22 августа 2018 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

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 «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)».
7. 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)».
8. 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)».
9. 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)».
10. 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)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта 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 объектом оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта 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	119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д.40, стр. 4, эт. 6, пом. I, ком. 29
Почтовый адрес	119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д.40, стр. 4, эт. 6, пом. I, ком. 29
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г.
----------------------------	---

	<p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	<p>Полис страхования ответственности № 170005-035-000244, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.</p> <p>Попов Игорь Александрович</p> <p>Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.</p> <p>Попов Игорь Александрович</p> <p>Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков	
Страхование гражданской ответственности	

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

Дата составления отчета

22 августа 2018 г.

Порядковый номер отчета

УКР-П/18-19

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.
Реквизиты дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве	Дополнительное соглашение № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон».
Объект, возведенный застройщиком по договору	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, 76.
Объекты долевого строительства по договору	Квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, в составе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	101	2	2	3	75,64
2	104	2	1	3	53,55
3	106	3	2	3	75,64
4	136	9	2	3	75,64
5	145	10	3	3	98,31
6	147	11	2	3	70,01
7	155	12	3	3	98,31
8	57	4	1	2	53,55
9	62	5	1	2	53,55
10	12	4	2	1	69,55
11	21	6	2	1	75,64
ИТОГО					799,39

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.
101	не использовался	2 261 636	не использовался	2 261 636
104	не использовался	1 643 985	не использовался	1 643 985
106	не использовался	2 261 636	не использовался	2 261 636

Строительный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
136	не использовался	2 261 636	не использовался	2 261 636
145	не использовался	2 585 553	не использовался	2 585 553
147	не использовался	2 093 299	не использовался	2 093 299
155	не использовался	2 585 553	не использовался	2 585 553
57	не использовался	1 643 985	не использовался	1 643 985
62	не использовался	1 643 985	не использовался	1 643 985
12	не использовался	2 079 545	не использовался	2 079 545
21	не использовался	2 261 636	не использовался	2 261 636

* 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 (находится в архиве Оценщика)
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 (находится в архиве Оценщика)
Изменения в проектную декларацию по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	б/н от 15.12.2016 г.	Копия (находится в архиве Оценщика)
Постановление Администрации городского округа г. Нововоронеж	№ 517 от 22.04.2016 г.	Копия (находится в архиве Оценщика)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ 250113-П от 25.01.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Дополнительное соглашение к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013 г.;	№ 13 от 01.06.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котироваемые 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 котироваемыми 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-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями 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. Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

Объекты долевого строительства по договору и Дополнительному соглашению № 13 к нему - квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями 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.

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	101	2	2	3	75,64
2	104	2	1	3	53,55
3	106	3	2	3	75,64
4	136	9	2	3	75,64

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
5	145	10	3	3	98,31
6	147	11	2	3	70,01
7	155	12	3	3	98,31
8	57	4	1	2	53,55
9	62	5	1	2	53,55
10	12	4	2	1	69,55
11	21	6	2	1	75,64
ИТОГО					799,39

Источник. 1. Дополнительное соглашение № 13 от 01.06.2016 г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Жилой дом, в котором расположены объекты недвижимости, имущественные права на которые оцениваются, сдан в эксплуатацию в декабре 2017 г.

В настоящее время выполняется процедура передачи объектов недвижимости, права на которые оцениваются, участнику долевого строительства.

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

Обременения, связанные с объектами оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

Основные количественные и качественные характеристики объекта оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики объекта долевого строительства, а так же создаваемого объекта недвижимости, частью которого является объект 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 объекта недвижимости, права на который оцениваются. Данные о виде использования объекта недвижимости, права на который 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 1.7 настоящего отчета	квартира

Источник: 1. Анализ Оценка 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 – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Адрес объектов недвижимости, права на которые оцениваются
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76

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

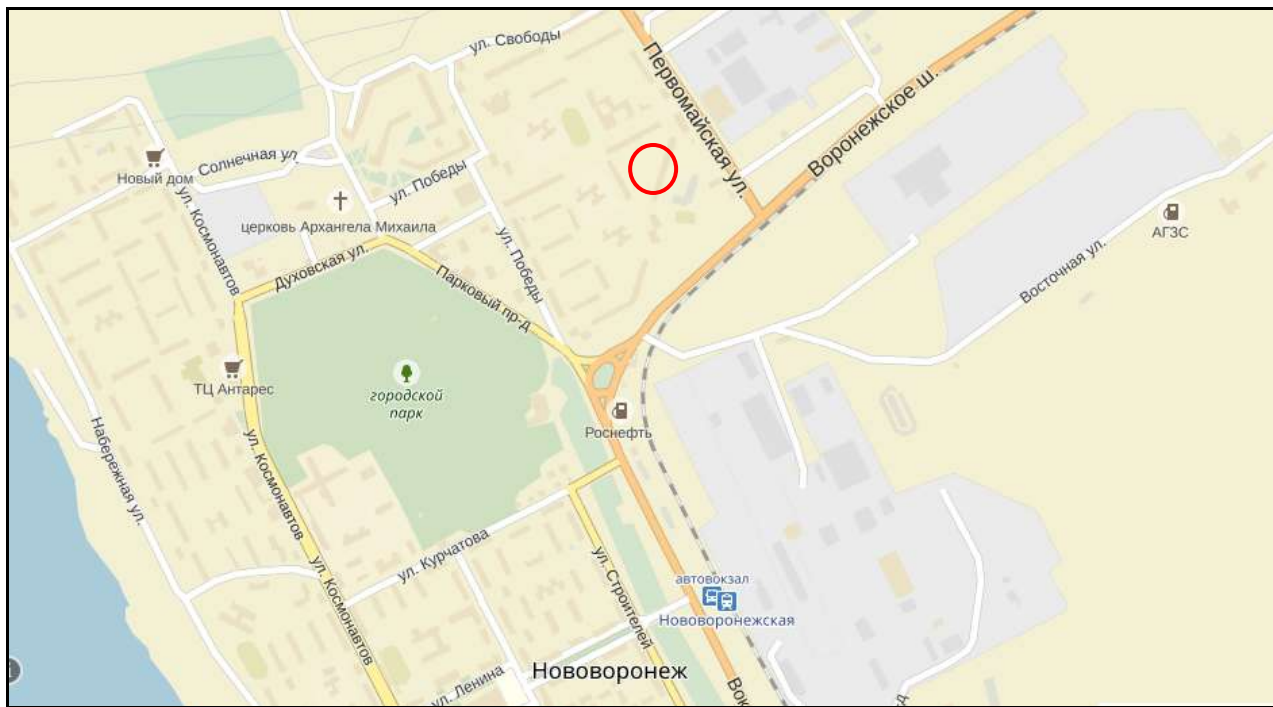


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	ТЗ № 3	ТЗ № 3	32,635	н/д

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 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 объекта (объектов) недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса качества дома (табл. 6);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м

- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
<i>Старый фонд</i>	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
<i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</i>	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
<i>Сталинки (полногабаритные квартиры)</i>	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные.
<i>Хрущёвки</i>	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
<i>Брежневки</i>	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
<i>Гостинки (малосемейки)</i>	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
<i>Стандартная (современная, типовая) планировка</i>	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
<i>Улучшенная планировка</i>	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
<i>Современное жилье эконом класса</i>	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота

Наименование класса	Базовые объекты группы
Современное жилье комфорт-класса	<p>потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
4. Жилье повышенной комфортности (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	<p>Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p>
Современное элитное жилье	<p>Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухонь-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p>
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	<p>Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличаются монументальностью и прочностью. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p>
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	<p>Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.</p>

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости и, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости и, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
101	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
104	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
106	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
136	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
145	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
147	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
155	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/14 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
57	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
62	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/10 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
21	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/10 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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

Внешний вид дома и внутренний вид квартир права, на которые оцениваются, представлены на фото 1 – 7.



Фото. 1. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото 3. Лифтовый холл



Фото 4. Лифтовый холл



Фото 5. Вид внутри квартир



Фото 6. Вид внутри квартир



Фото 7. Вид внутри квартир

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 22.08.2018 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. 8.

Таблица 8.

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 1.7 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

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 1.7 настоящего отчета	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10.)

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	отсутствует	типовые

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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 по итогам 2017 года и 2 кв. 2018 года

Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2017 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса - розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки.

Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового

дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/>

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

Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам января – июня 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 кв. 2018 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кв. 2018 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г. Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 кв. 2018 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1 кв. 2018. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2018 выросли на 3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1 кв. 2018 – 2 кв. 2018 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2 кв. 2018 увеличился после слабых результатов 1 кв. 2018. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной. Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых. Профицит текущего счета платежного баланса во 2 кв. 2018 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2 кв. 2018. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2 кв. 2018 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Источник: 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda/180801_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda

По итогам января – июня 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

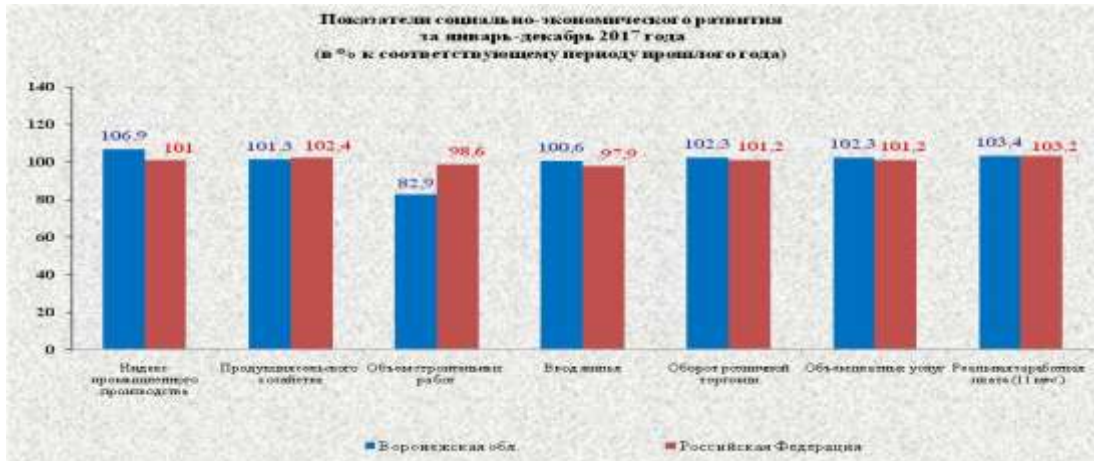
2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области

Общая характеристика экономической ситуации в области

Основные тенденции социально-экономического развития Воронежской области по итогам 2017 года.

В январе-декабре 2017 года в экономике Воронежской области на фоне сохранения позитивной динамики в реальном секторе экономики ключевой особенностью текущего периода на общероссийском и региональном уровнях явился рост потребительской активности, обусловленный постепенным восстановлением индикаторов доходов населения.

Промышленное производство возросло на 6,9% к уровню 2016 года (в РФ – на 1%). Рост производства в целом по промышленности региона обеспечен положительной динамикой во всех основных отраслях промышленной специализации: в добыче полезных ископаемых, где индекс производства составил 105,7% (в РФ – 102%), обрабатывающих производствах – 106,9% (в РФ –



100,2%), обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 107,5% (в РФ – 100,1%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103% (в РФ – 97,2%).

Объем **сельскохозяйственного производства** вырос на 1,3% к уровню 2016 года (в России – 102,4%), в том числе основных видов продукции животноводства: мяса (скот и птица на убой в живой массе) - на 10,4%, молока – на 1,4%, яиц - на 0,5% (в среднем по России – 104,7%, 101,2%, 102,8%, соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «**Строительство**» сократился на 17,1% к аналогичному периоду 2016 года (в России - на 1,4%). **Ввод жилья** составил 1689,1 тыс.кв.метров, что на 0,6% больше уровня 2016 года (по РФ - снижение на 2,1%).

Потребительский спрос в сфере **торговли** сохранил положительные значения и составил 102,3% от уровня 2016 года (по РФ - 101,2%). Объем **платных услуг**, оказанных населению, также продемонстрировал положительную динамику - 100,1% к уровню прошлого года (в России –100,2%).

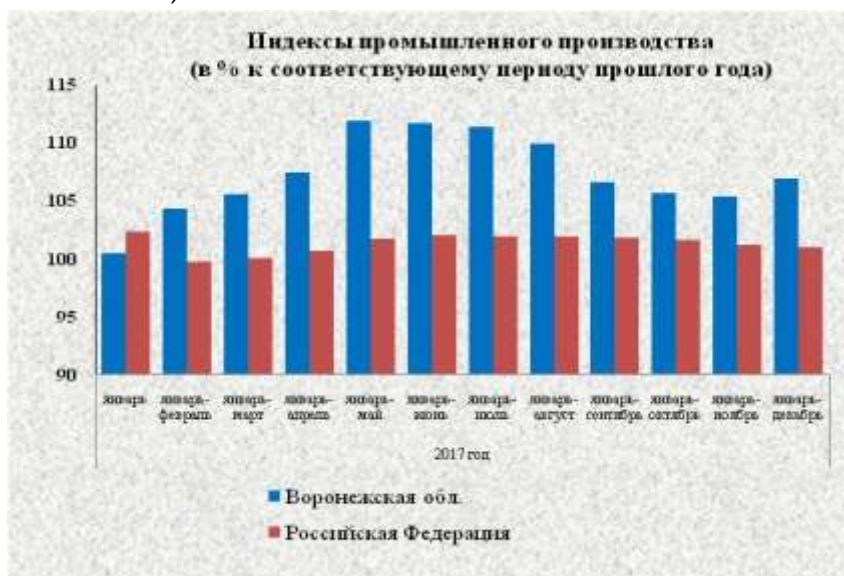
Индекс потребительских цен по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 101,5% к декабрю 2016 года и 103,4% к январю-декабрю прошлого года (в России – по 102,5% и 103,7% соответственно).

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-ноябрь 2017 года к соответствующему периоду 2016 года увеличилась на 7,1% (по РФ – на 7,1%) и составила 27 766,3 рублей. В реальном исчислении оплата труда увеличилась на 3,4% (по РФ – на 3,2%).

Ситуация с безработицей на рынке труда за январь-декабрь 2017 года стабильна - **регистрируемая безработица** сложилась на уровне 0,9%.

Промышленное производство

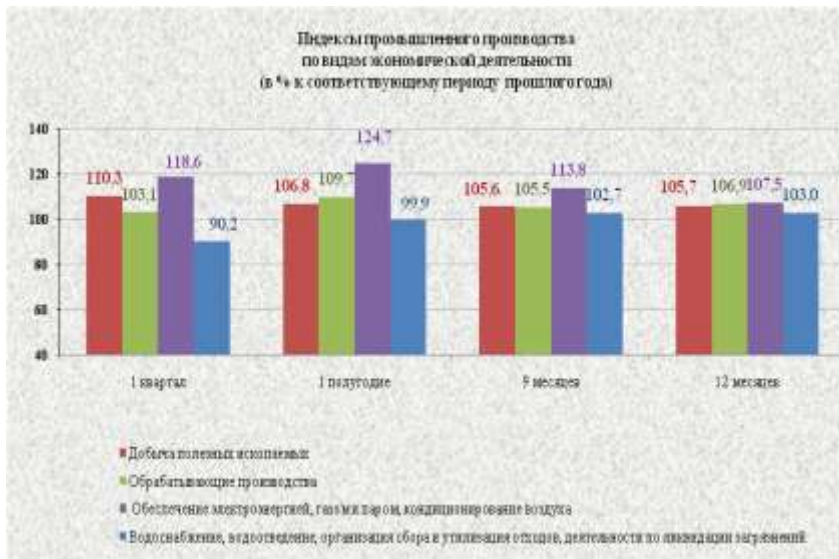
В январе-декабре 2017 года промышленное производство возросло на 6,9% к уровню 2016 года (в РФ – на 1%).



За 2017 год динамика промышленного производства области характеризовалась существенным превышением общероссийских значений, ускорением темпов роста и положительной динамикой в основных отраслях специализации: в добыче полезных ископаемых индекс производства составил 105,7% (в РФ – 102%), обрабатывающих производствах – 106,9% (в РФ – 100,2%), обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 107,5% (в РФ – 100,1%), в водоснабжении;

водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103% (в РФ – 97,2%).

В свою очередь в обрабатывающих производствах опережающими темпами развивались: производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (152,9% к уровню 2016 года), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (120,7%, за счет



увеличения выпуска металлических мостовых конструкций), металлургическое производство (114%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (113,9%, за счет увеличения выпуска полупроводниковых приборов), напитков (110,1%), бумаги и бумажных изделий (108,4%), пищевых продуктов (106,3%), прочей неметаллической минеральной продукции (105,6%, за счет роста производства стеклопакетов, общестроительных цементов),.

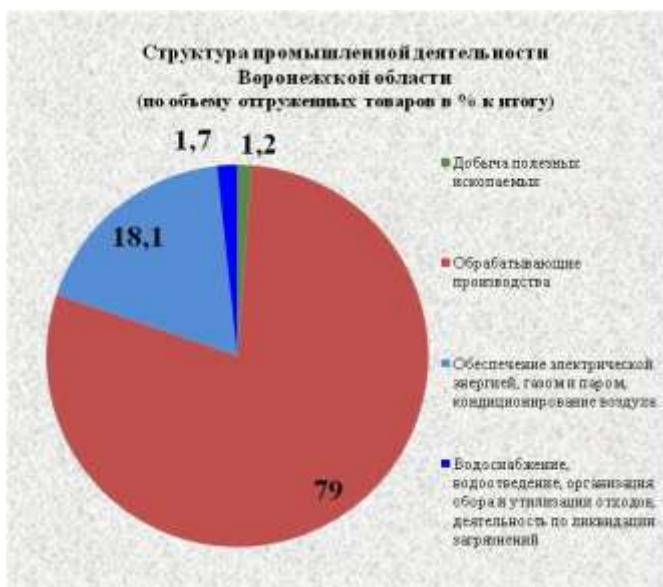
Положительная динамика отмечена также в производстве

одежды – рост на 3,5% (за счет увеличения производства головных уборов – на 13,5%, пальто на 9,8%, изделий чулочно-носочных – на 7,2%).

Наибольшее сокращение объемов (в 2-3 раза) отмечено в производствах, не являющихся отраслями промышленной специализации Воронежской области и занимающих незначительную долю в структуре промышленного производства, а именно, кожи, изделий из кожи, производстве автотранспортных прицепов. В производстве резиновых и пластмассовых изделий спад составил 5,7% к уровню 2016 года; на 12-15% сократилось производство электрического оборудования, прочих транспортных средств и оборудования; на 26-34% – производство мебели и текстильных изделий.

В деятельности по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха в 2017 году отмечены самые высокие темпы – 107,5% к уровню 2016 года (в РФ – 100,1%), что обусловлено, в основном, реализацией производственной программы и планов по ремонту действующих энергоблоков Нововоронежской АЭС, а также вводу в эксплуатацию новых энергоблоков. В 2017 года шестой энергоблок Нововоронежской АЭС сдан в промышленную эксплуатацию. В этой связи генерирующие мощности Нововоронежской АЭС (филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом») существенно возросли (на 41,6% к уровню прошлого года). В настоящее время суммарная установленная мощность энергоблоков составляет 2597,3 МВт (90,7% в структуре генерирующих мощностей региона) против 1834 МВт – в 2016 году.

В 2017 году оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие



производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 576,4 млрд. рублей. В сравнении с уровнем 2016 года оборот увеличился в добыче полезных ископаемых – на 23,7%, в обрабатывающих производствах – на 2,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – на 24,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 12,9%.

Промышленными предприятиями области было отгружено продукции на сумму 446,4

млрд. рублей. При этом динамика отгрузки была также положительной во всех основных промышленных видах деятельности: наибольший рост отгрузки наблюдался в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 155,7% к уровню 2016 года, в добыче полезных ископаемых – 112,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 105,4%, в обрабатывающих производствах объем отгруженной продукции увеличился на 0,8%.

Структура промышленного производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) в связи с введением ОКВЭД2 изменилась и составила: «Добыча полезных ископаемых» – 1,2% от общего объема, «Обрабатывающие производства» – 79%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 18,1% и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 1,7%.

Сельское хозяйство

По итогам 2017 года темп роста производства продукции сельского хозяйства составил 101,3% к уровню 2016 года в сопоставимой оценке (по России – 102,4%).

Производство мяса (скот и птица на убой в живой массе) в хозяйствах всех категорий достигло 422,1 тыс. тонн (110,4% к уровню 2016 года), молока - 841,3 тыс. тонн (101,4%) - это максимальные объемы производства в области за последнюю четверть века. Производство яиц в регионе увеличилось на 0,5% и составило 947,8 млн. штук.



На 01.01.2018 в хозяйствах всех категорий содержалось 461,5 тыс. голов крупного рогатого скота (99% к уровню на 01.01.2017 года), коров – 177,5 тыс. голов (100,5%), свиней - 1169,3 тыс. голов (в 1,6 раза), овец и коз – 234,3 тыс. голов (95,6%). Уменьшение поголовья крупного рогатого скота, овец и коз обусловлено сокращением в мелких подсобных хозяйствах несельскохозяйственных организаций.

В секторе сельхозорганизаций обеспечена устойчивая положительная динамика роста производства продукции животноводства. Успешно развиваются молочный и мясной (производство «мраморного мяса») кластеры, направленные на комплексное развитие и повышение эффективности производства животноводческой продукции и продуктов ее переработки. Высокими темпами наращиваются объемы производства мяса – 115,1% (к уровню

2016 года), молока – 107,4 процента. Надой молока в расчете на одну корову молочного стада в сельхозорганизациях увеличились на 5,7% (+349 кг) и составили 6492 кг (в 2016 году – 6143 кг). Регион занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации по объемам производства молока и 4 место по производству высококачественной говядины.

За счет реализации крупных инвестиционных проектов ускоренными темпами развивается отрасль свиноводства. В рейтинге субъектов Российской Федерации область занимает 5 место по производству свинины - 170,6 тыс. тонн. Поголовье свиней превысило 1 млн. голов - 3 место в

России.

В структуре производства основных видов скота и птицы на убой (в живом весе) сельскохозяйственными организациями в 2017 году отмечалось увеличение удельного веса производства свиней - 51,5% (в 2016 году - 46,2%).

В растениеводстве получен рекордный за всю историю земледелия региона урожай зерновых культур – 5,5 млн. тонн при средней урожайности зерна - 39,2 ц/га. Валовой сбор сахарной свеклы превысил уровень 2016 года на 150 тыс. тонн и составил 6 млн. тонн. Подсолнечника намолочено 824,4 тыс. тонн (89,8% к уровню 2016 года), картофеля собрано 1449,4 тыс. тонн (92,8%), овощей - 534,7 тыс. тонн (98,7%).

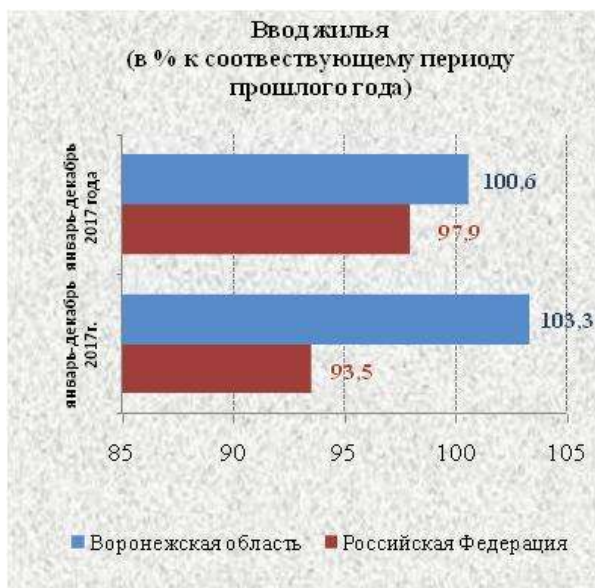


Под урожай будущего года в сельхозорганизациях озимые культуры на зерно и зеленый корм посеяны на площади 520,4 тыс. га (100,8% к уровню 2016 года), зяби вспахано – 836,4 тыс. га (94,1%).

Важным фактором, стимулирующим развитие аграрного сектора экономики, является государственная поддержка. В 2017 году бюджетная поддержка сельхозпроизводителей, участвующих в реализации государственной программы Воронежской области «Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка» составила 8059,7 млн. рублей (85,2% к уровню 2016 года), в том числе из федерального бюджета - 6225,8 млн. рублей, из областного бюджета - 1834 млн. рублей.

Инвестиционная деятельность

По состоянию на 9 февраля текущего года данные по объему инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций за 2017 год Воронежстатом не предоставлены. По данным Воронежстата за январь-сентябрь 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций составил 158 млрд. рублей. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал – 96,1%. В целом по РФ за 9 месяцев 2017 года индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 104,2%. Основными инвестиционными площадками являлись строительство 7-го энергоблока Нововоронежской АЭС, реконструкция федеральной автомагистрали М-4 «Дон», строительство двухпутной электрифицированной железной дороги в обход Украины на участке Журавка (Воронежская область) - Миллерово (Ростовская область), создание животноводческих комплексов, создание производства высокопрочных прямошовных электросварных труб большого диаметра для строительства трубопроводов в условиях низких температур и под водой (ЗАО «Лискимонтажконструкция»).

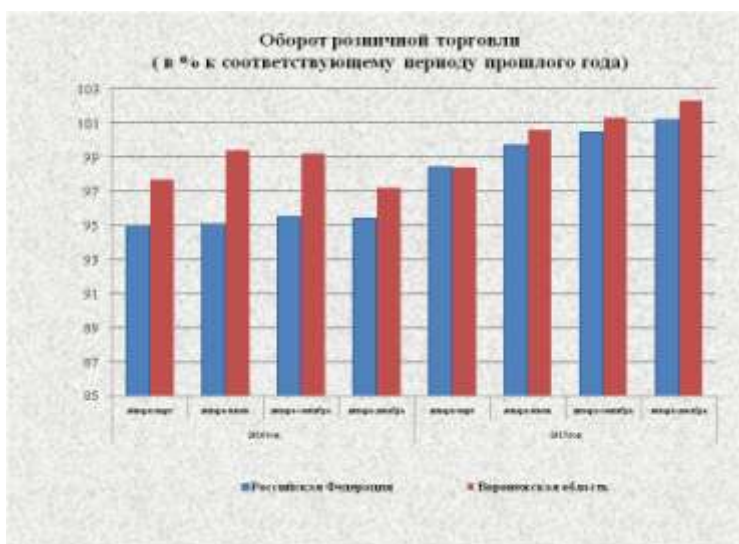


Торжественная церемония открытия новой производственной площадки ЗАО «Лискимонтажконструкция» состоялась 20 июня текущего года при участии министра промышленности и торговли Российской Федерации и губернатора Воронежской области. Продукция, которая будет выпускаться, не имеет аналогов у нас в стране и полностью вписывается в программу импортозамещения. Предполагается, что предприятие способно обеспечить выпуск 120 тысяч тонн высокопрочных труб большого диаметра, которые используются и будут использоваться для газопроводов высокого давления в низких температурах, в том числе и для освоения Арктического шельфа.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» сократился на 17,1% к уровню 2016 года (в России - на 1,4%) и составил 94,5 млрд.рублей.. В 2017 году сданы 24,4 тыс. новых квартир общей площадью 1689,1

тыс. кв. м, что составляет 100,6% по отношению к уровню 2016 года.

Населением за счет привлеченных и собственных средств введено в действие 654,5 тыс. кв. метров, что на 41,6% выше уровня прошлого года (38,7% от общего объема введенного жилья).



Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов (без индивидуального жилищного строительства) составила 32,4 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 2,2 процента.

Потребительский рынок

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса наблюдаются с мая текущего года. В настоящее время ситуация в сфере торговли Воронежской области оценивается как достаточно устойчивая. За 2017 объем оборота розничной торговли увеличился на 2,3% к уровню 2016 года, и составил 516

млрд. рублей (по РФ – на 1,2 процента).

В структуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, их удельный вес составил 56,5 процента (на 0,2 п.п. ниже уровня 2016 года). В 2017 году по сравнению с уровнем предыдущего года оборот пищевыми продуктами увеличился на 3,5%, по непродовольственным товарам – на 1,4 процента.

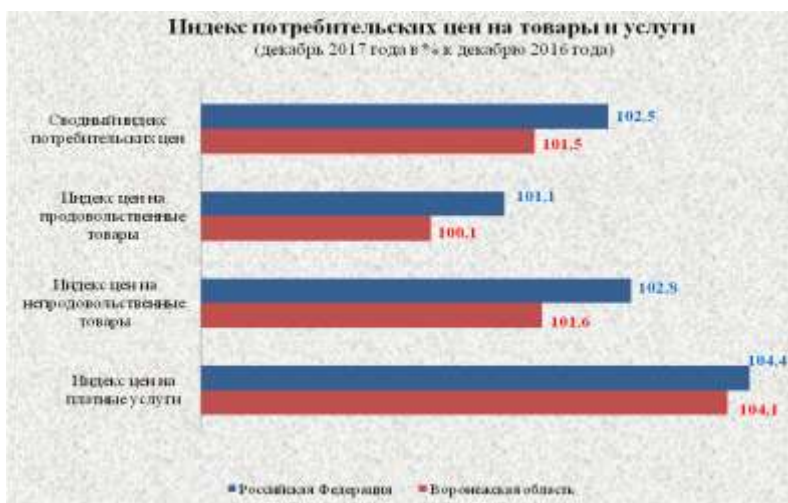


Сохраняется тенденция формирования оборота розничной торговли, в основном, за счет продажи товаров торговыми организациями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), где их доля в структуре оборота розничной торговли составила 93,3 процента. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли составила 6,8%, уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 процентных пункта.

Инфляция

Инфляция в 2017 году сложилась минимальной за весь период наблюдения. Среднегодовой индекс потребительских цен составил 103,4 процента.

Динамика изменения цен на товары и услуги в области сложилась ниже общероссийских инфляционных тенденций.



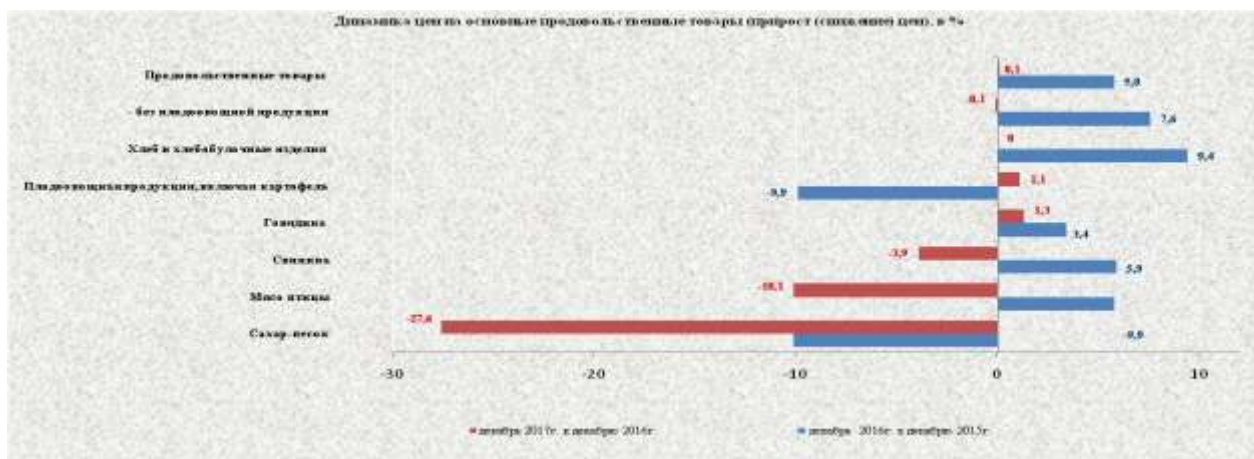
Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2017 года к декабрю предыдущего года составил 101,5% (по РФ – 102,5%), в т.ч. на продовольственные товары – 100,1% (по РФ – 101,1%), непродовольственные товары – 101,6% (по РФ – 102,8%), платные услуги – 104,1% (по РФ – 104,4%).

Основной вклад в замедление инфляции внесли продовольственные и непродовольственные товары.

Индекс потребительских цен **на продовольственные товары** к декабрю 2016 года на 4 п.пункта

ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Значительное снижение цен в декабре текущего года к декабрю предыдущего наблюдалось на такие товары, как сахар - на 27,6%, крупа и бобовые - на 18,4%, яйца - на 15,1%, масло подсолнечное - на 11,7%, мясо птицы - 10,1%.

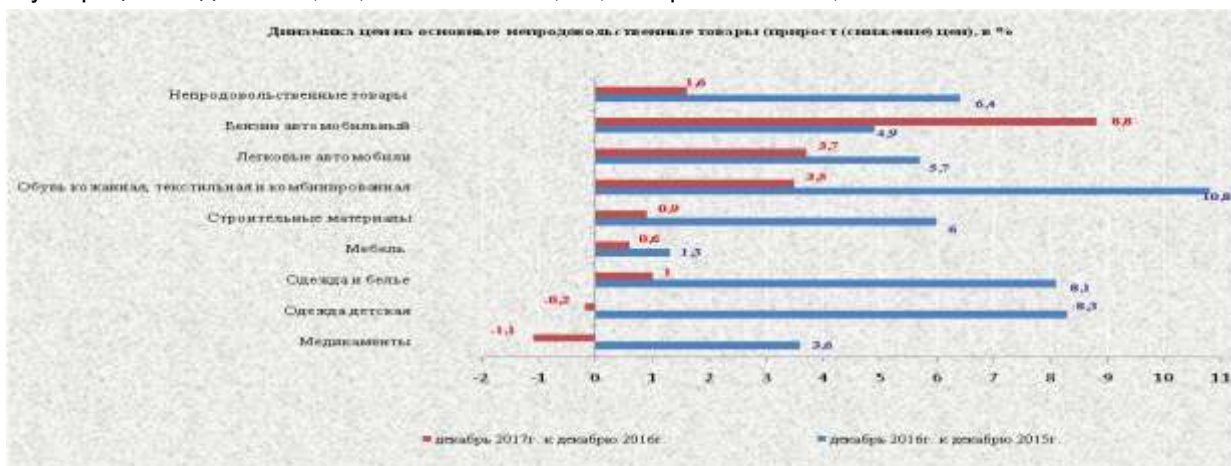


При низком потребительском спросе, а также высокой насыщенности рынков товаров рост цен **на непродовольственные товары** в декабре 2017 года к декабрю предыдущего года сохраняется невысоким – на уровне 1,6%, что на 4,8 п.пункта ниже уровня соответствующего периода

предыдущего года.

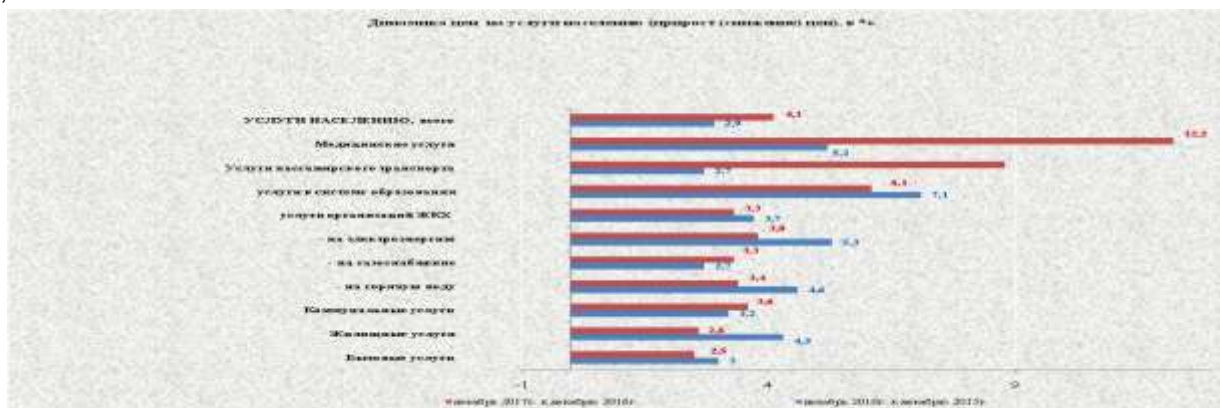
На некоторые товары длительного пользования наблюдалось снижение цен: средства связи – на 9%, компьютеры – на 6,9%, телерадиотовары - на 5,8%, другие бытовые приборы и электротовары – на 2,4%.

В группе медикаментов зафиксировано значительное снижение цен: на валидол (на 19,3%), сульфациетамид – на 11,3%, аллахол - на 5,7%, панкреатин - на 6,7%.



На **платные услуги** населению области в текущем году отмечено увеличение цен населению к декабрю предыдущего года на 4,1 процента.

Наибольшее увеличение цен отмечено в сфере услуг правового характера (на 20,6%), медицинские услуги и городского пассажирского транспорта (на 12,2%). Плата на услуги ЖКХ увеличилась на 3,3 %.



Финансовые результаты деятельности организаций

Основной проблемой предприятий области остается обеспеченность оборотными средствами. Недостаток оборотных средств предприятия восполняли за счет увеличения кредиторской задолженности.

Суммарная задолженность по обязательствам на 01.12.2017 г. составила 591,4 млрд. руб. (увеличилась к уровню начала года на 12,5%). Из общей суммы обязательств 53,6% занимает задолженность по кредитам и займам.

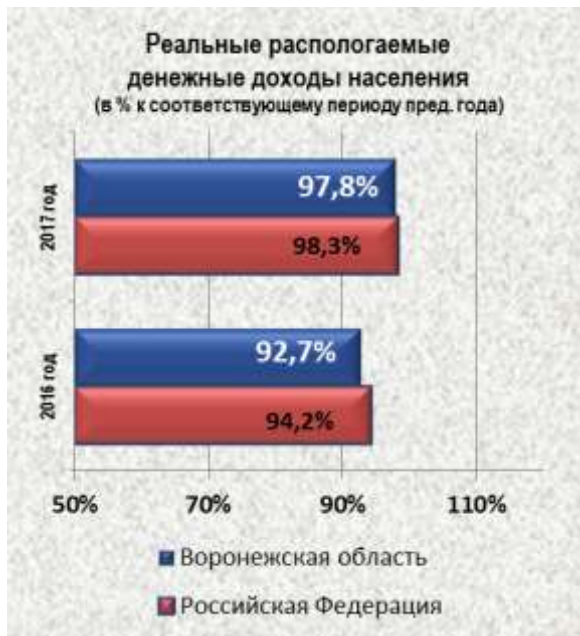
Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий на 01.12.2017 года – 260,3 млрд. рублей, из которых 3,2 % просроченная задолженность (на 01.01.2017г. – 4,5%). В целом кредиторская задолженность предприятий (с учетом задолженности по кредитам и займам) превышает дебиторскую в 2,3 раза.

Доходы населения

Объем денежных доходов населения за 2017 год по предварительным данным составил 841,2 млрд.



рублей (прирост на 1,6% к уровню 2016 года), денежные расходы – 819,2 млрд. рублей (снижение на 3,4%). Среднемесячные денежные доходы населения за 2017 года увеличились на 1,5% к уровню 2016 г. и составили 30,0 тыс. рублей.



Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за 2017 год по сравнению с уровнем 2016 года снизились на 2,2% (по России – на 1,3%). Снижение темпов роста реальных денежных доходов населения обусловлено снижением доходов от предпринимательской деятельности, собственности. По данным ЦБ РФ по Воронежской области на 01.12.2017 г. на одного жителя области приходится 117 тыс. руб. на счетах по рублевым вкладам (прирост на 8,7% к соответствующему уровню 2016 года) и 15,3 тыс. руб. на валютных вкладах (снижение на 13,4 %). В целом по объему привлеченных средств физических лиц в банковский сектор экономики Воронежская область находится на 3 месте среди областей ЦФО (после г. Москвы и Московской области).

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-ноябрь 2017 года к соответствующему периоду 2016 года увеличилась на 7,1% (по РФ –

на 7,1%) и составила 27 766,3 рублей.

По данным Воронежстат на 01.01.2018 года просроченная задолженность по заработной плате в области составила 24,2 тыс.рублей. Вся задолженность сформирована одной организацией ООО «КХПКС»» (Комбинат хлебопродуктов Калачеевский, г.Калач).

На 1 января 2018 года в области зарегистрировано 10,4 тыс. безработных, уровень безработицы – 0,9%. С начала года число безработных уменьшилось на 12,5%, или на 1483 чел. Количество вакансий на региональном рынке труда уменьшилось с 29,0 тыс. в начале 2017 года до 23,5 тыс. на 01.01.2018 г. Коэффициент напряженности рынка труда не изменился с начала года и составил 0,5 чел. в расчете на одну вакансию.

Основные тенденции социально-экономического развития Воронежской области по итогам января – февраля 2018 года (данные за март – июль 2018 года официально не опубликованы).

Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-феврале 2018 года в сравнении с Российской Федерацией представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-феврале 2018 года в сравнении с Российской Федерацией

№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-февралю 2017 г.	в % к январю-февралю 2018 г.
1	Индекс промышленного производства	%	x	106,8	102,2
	в том числе по видам деятельности:				
	«добыча полезных ископаемых»	%	x	93,3	100,7
	«обрабатывающие производства»	%	x	107,0	103,3
2	«обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	%	x	108,1	99,7
	«водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	%	x	100,2	98,4
	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн. руб.	16 168,9	119,4	102,5
3	Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	10 598,3	116,7	100,0
4	Ввод жилья	тыс. кв. м	119,4	167,1	124,6
5	Оборот розничной торговли	млн. руб.	78 989,5	100,6	102,3
6	Объем платных услуг населению	млн. руб.	21 603,1	100,7	102,4
7	Индекс потребительских цен		x	101,4	102,2
	- к декабрю 2016 г.	%	100,5	x	100,5

№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-февралю 2017 г.	в % к январю-февралю 2018 г.
	Начисленная средняя заработная плата одного работника: *				
	номинальная	руб.	27 971,3	112,1	108,5
	реальная	%	х	110,6	106,2
8	Реальные располагаемые денежные доходы	%	х	94,5	102,5
9	Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,9	х	х

* данные за январь 2018 года

Источник: 1. <http://econom.govvrn.ru/its/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

Анализ данных, представленных выше, показывает, что динамика объемов промышленного производства положительная. При этом отмечаются положительные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в росте оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается рост ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется положительная экономическая ситуация, что оказывает положительное 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&Riabokobylo;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY.

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

- www.cian.ru;
- www.rent.ru;
- www.renlist.ru;
- www.irr.ru;
- www.realty.yandex.ru;
- www.avito.ru;
- <http://www.domofond.ru>;
- 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 2017 году и 1 полугодии 2018 года, 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 за последние полгода с 01.01.2018 г. по 22.08.2018 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
Адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б.
Характеристики местоположения	ТЗ № 3
Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3

Наименование показателя	Значение показателя
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	массовое современное жилье эконом-класса
Характеристика класса качества дома	блоки/моноклит
Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	1, 2, 3 комнатные квартиры
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
тип отделки объекта недвижимости	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://variantv.ru/tovars/pervomajskaya-d-7-b-zhk-pervomajskij/>

На указанном выше ресурсе актуальны:

- 11 ofert для 1-но комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 9 ofert для 2-х комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 9 ofert для 3-х комнатных квартир, 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 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа с 1 по 11	Однокомнатные квартиры квартира
Все объекты анализа с 1 по 9	Двухкомнатные квартиры квартира
Все объекты анализа с 1 по 9	Трёхкомнатные квартиры квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Строительный адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 11	Однокомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция

Объект анализа	Строительный адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 9	№ 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 Двухкомнатные квартиры
	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76
Все объекты анализа с 1 по 9	Трёхкомнатные квартиры
	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все объекты анализа с 1 по 11	3	Однокомнатные квартиры	32,635	н/д
		3		
Все объекты анализа с 1 по 9	3	Двухкомнатные квартиры	32,635	н/д
		3		
Все объекты анализа с 1 по 9	3	Трёхкомнатные квартиры	32,635	н/д
		3		

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/10 (промежуточный)	1	52,40	57,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/10 (промежуточный)	1	46,60	50,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	1	52,30	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	1	51,70	56,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	1	51,70	56,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/14 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/14 (промежуточный)	1	45,50	49,50	требуется ремонт	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
								(отделка отсутствует)	
Объект анализа 11	жилье эконом-класса массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	1	52,60	57,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	2	69,30	72,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	2	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	2	68,80	72,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	2	68,60	72,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	2	69,30	73,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	2	69,10	72,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	2	72,90	81,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/14 (промежуточный)	2	69,20	72,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/14 (промежуточный)	2	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Трёхкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/10 (промежуточный)	3	95,50	104,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/10 (промежуточный)	3	96,10	104,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	3	96,10	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	3	95,60	104,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	3	96,20	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	3	95,30	103,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 8	классовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	3	95,70	104,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	классовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	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 11	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	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 11	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	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 11	отсутствует	типовые
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует	типовые
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	1 834 000	32 063
Объект анализа 2	1 631 000	32 170
Объект анализа 3	1 830 500	32 170
Объект анализа 4	1 827 000	32 053
Объект анализа 5	1 809 500	32 027
Объект анализа 6	1 823 500	32 047

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м
Объект анализа 7	1 823 500	32 104
Объект анализа 8	1 809 500	32 083
Объект анализа 9	1 823 500	32 104
Объект анализа 10	1 592 500	32 172
Объект анализа 11	1 841 000	32 129
	мин	32 027
	макс	32 172
	среднее	32 102
	медиана	32 104
	стандартное отклонение	55
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 286 900	31 413
Объект анализа 2	2 415 600	29 785
Объект анализа 3	2 270 400	31 402
Объект анализа 4	2 263 800	31 398
Объект анализа 5	2 286 900	31 327
Объект анализа 6	2 280 300	31 323
Объект анализа 7	2 405 700	29 700
Объект анализа 8	2 283 600	31 325
Объект анализа 9	2 415 600	29 785
	мин	29 700
	макс	31 413
	среднее	30 829
	медиана	31 325
	стандартное отклонение	805
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 865 000	27 522
Объект анализа 2	2 883 000	27 536
Объект анализа 3	2 883 000	27 510
Объект анализа 4	2 880 000	27 533
Объект анализа 5	2 868 000	27 498
Объект анализа 6	2 886 000	27 538
Объект анализа 7	2 859 000	27 517
Объект анализа 8	2 871 000	27 500
Объект анализа 9	2 880 000	27 533
	мин	27 498
	макс	27 538
	среднее	27 521
	медиана	27 522
	стандартное отклонение	15

* - 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, находится в интервале:

- от 32 027 до 32 172 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 29 700 до 31 413 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 27 498 до 27 538 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

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

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

- снижение цен продаж объектов жилой недвижимости;
- стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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

- на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». 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.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

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.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

Формирование перечня исходных данных. Целью этого этапа является формирование количественных значений итогового перечня исходных данных.

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

Более простой способ выявления и устранения избыточности факторов состоит в следующем.

При дополнительном включении в регрессию $n+1$ фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Определение вида (спецификация) функции регрессии. Целью этого этапа является определение вида формируемой регрессии – линейная, экспоненциальная и т.п.

Проверка адекватности регрессионной модели. Целью этого этапа является определение адекватности регрессионной модели наиболее простым способом – на основе расчета показателя детерминации R^2 .

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.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

1. Они должны быть количественно измеримы. Если необходимо включить в модель качественный фактор, не имеющий количественного измерения, то ему нужно придать количественную определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более находиться в точной функциональной связи.

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результирующий показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснить вариацию независимой переменной. Если строится модель с набором n факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации R^2 , который фиксирует долю объясненной вариации результирующего признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

[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. 23.

Таблица 23.

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,83	0,81 0,84
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,93	0,92 0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

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), 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 уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
до 250	9%
от 250 до 500	9%
свыше 500	11%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	5,8%	6,7%	6,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	5,9%	5,5%
3. Массовое современное жилье	4,2%	4,9%	4,5%
4. Жилье повышенной комфортности	5,1%	6,3%	5,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,6%	7,6%	7,1%
2. Массовое жилье советской постройки	6,0%	6,9%	6,4%

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
3. Массовое современное жилье	5,1%	5,9%	5,5%
4. Жилье повышенной комфортности	5,9%	6,9%	6,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,1	10,7	9,9
2. Массовое жилье советской постройки	8,1	9,5	8,8
3. Массовое современное жилье	7,0	8,2	7,6
4. Жилье повышенной комфортности	8,4	10,3	9,3

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,1%	10,7%	9,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	9,5%	8,8%
3. Массовое современное жилье	7,0%	8,2%	7,6%
4. Жилье повышенной комфортности	8,4%	10,3%	9,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой 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 мае 2018 г.	6,58%	10,33%	7,60%	11,58%	7,20%	11,08%	8,80%	11,91%	12,50%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние города в марте 2018 г.	6,58%	10,33%	7,6%	11,58%	7,2%	11,08%	8,8%	11,91%	12,5%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 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 – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,52	0,59
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных физических характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,78	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39, 40.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
>80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 40.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости
(для жилой недвижимости)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

**Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости
(для жилой недвижимости)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,81	0,75	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 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:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния указанных характеристик, на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,07	1,06	1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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 2018 году, 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 недвижимости, права на которые оцениваются, 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.

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 м², 1 м³) 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. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг.	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода 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. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Необходимо отметить что, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находятся на стадии строительства. 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	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать 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. 47.

Таблица 47.

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 9	32 104	32 104	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	32 104	32 104	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	32 083	32 104	0,07
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	32 129	32 104	0,08
Объект-аналог 5	Объект анализа 1	32 063	32 104	0,13
Для двухкомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 8	31 325	31 325	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	31 327	31 325	0,01
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	31 323	31 325	0,01
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	31 398	31 325	0,23
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	31 402	31 325	0,25
Для трёхкомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	27 522	27 522	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	27 517	27 522	0,02
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	27 510	27 522	0,04
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	27 533	27 522	0,04
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	27 533	27 522	0,04

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;
 - типовая зона в пределах региона;

- типовая зона в пределах города;
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
- класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
 - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
 - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
 - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 101 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (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) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	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	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 104 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел. средняя	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	нет данных	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	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
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	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
недвижимости							
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 106 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел. средняя	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	нет данных	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	требует ремонта (отделка)	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
объекта недвижимости (потребность в ремонте)		отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 136 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типсовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типсовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
расположения							корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	72,9	73	72,8	72,1	72,3	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	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
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 145 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (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:	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир							
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	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
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	95,5	95,3	96,1	96	96	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	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
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 147 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	22.08.2018 (дата	актуально на дату	актуально на дату	актуально на дату	актуально на дату	актуально на дату	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
части отношения даты оценки и дат ofert)	оценки)	оценки	оценки	оценки	оценки	оценки	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) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	нет данных	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Отличия выявлять невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Отличия выявлять невозможно, расчет поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	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
Близость объекта недвижимости к	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
остановке общественного транспорта							не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 155 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	95,5	95,3	96,1	96	96	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с	98,31	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
балконами и лоджиями, кв.м							площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	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
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 57 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типловая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типловая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики: класс качества дома	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	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
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости материал стен дома, в котором находится объект недвижимости этаж расположения	эконом-класса хорошее блоки/монолит промежуточный	эконом-класса хорошее блоки/монолит промежуточный	эконом-класса хорошее блоки/монолит промежуточный	эконом-класса хорошее блоки/монолит промежуточный	эконом-класса хорошее блоки/монолит промежуточный	эконом-класса хорошее блоки/монолит промежуточный	не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась 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	нет данных	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) тип отделки объекта недвижимости Экономические характеристики объекта недвижимости Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта Наличие огороженной придомовой территории Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости Видовые характеристики	требуется ремонта (отделка отсутствует) без отделки нет данных отсутствует остановка удалена нет стихийная парковка хорошие	требуется ремонта (отделка отсутствует) без отделки нет данных отсутствует остановка удалена нет стихийная парковка хорошие	требуется ремонта (отделка отсутствует) без отделки нет данных отсутствует остановка удалена нет стихийная парковка хорошие	требуется ремонта (отделка отсутствует) без отделки нет данных отсутствует остановка удалена нет стихийная парковка хорошие	требуется ремонта (отделка отсутствует) без отделки нет данных отсутствует остановка удалена нет стихийная парковка хорошие	требуется ремонта (отделка отсутствует) без отделки нет данных отсутствует остановка удалена нет стихийная парковка хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (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) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	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
	строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	нет данных	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	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
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 12 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
права, ограничения (обременения) этих прав							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)	22.08.2018 (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) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	нет данных	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Отличия выявить невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	72,9	73	72,8	72,1	72,3	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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 объекта недвижимости	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
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 21 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2018 (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:	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	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	нет данных	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Отличия выявить

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджий, кв.м							невозможно, расчет поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	72,9	73	72,8	72,1	72,3	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	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
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади квартиры с учетом балконов и лоджий).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании исследований, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Класс объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	5,8%	6,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	5,5%
3. Массовое современное жилье	4,2%	4,5%
4. Жилье повышенной комфортности	5,1%	5,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 4,5%, как среднее значение при продаже массового современного жилья.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что все оцениваемые квартиры, как и все объекты-аналоги находятся в одинаковых диапазонах площади (с учетом балконов/лоджий):

- **однокомнатные квартиры** - группа площадей от 50 кв. м до 65 кв. м, характерная для массового современного жилья;

- **двухкомнатные квартиры** - группа площадей от 65 кв. м до 90 кв. м, характерная для массового современного жилья;

- **трёхкомнатные квартиры** - группа площадей от 90 кв. м до 120 кв. м, характерная для массового современного жилья.

Учитывая, что все оцениваемые квартиры и все объекты-аналоги находятся в одинаковых группах площадей, поправка на площадь объектов в настоящей оценке не применялась.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 101					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 104					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 659	30 659	30 639	30 683	30 620
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 106					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 136					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402

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), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 145					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 284	26 279	26 272	26 294	26 294
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 147					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 155					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 284	26 279	26 272	26 294	26 294
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 57					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 659	30 659	30 639	30 683	30 620
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 62					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 659	30 659	30 639	30 683	30 620
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 12					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 21					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989

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 (рыночного) 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. 51.

Таблица 51.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 101					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 410	1 410	1 410	1 413	1 413
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 056				
Веса, %	20,0043	20,0043	20,0043	19,9936	19,9936
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 104					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 659	30 659	30 639	30 683	30 620
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 445	1 445	1 444	1 446	1 443
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 223				
Веса, %	19,9986	19,9986	20,0021	19,9952	20,0055
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 106					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 410	1 410	1 410	1 413	1 413
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 056				
Веса, %	20,0043	20,0043	20,0043	19,9936	19,9936
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 136					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 410	1 410	1 410	1 413	1 413
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 056				
Веса, %	20,0043	20,0043	20,0043	19,9936	19,9936
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 145					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 284	26 279	26 272	26 294	26 294
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 238	1 238	1 238	1 239	1 239
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 192				
Веса, %	20,0016	20,0016	20,0016	19,9976	19,9976
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 147					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 410	1 410	1 410	1 413	1 413
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 056				
Веса, %	20,0043	20,0043	20,0043	19,9936	19,9936
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 155					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 284	26 279	26 272	26 294	26 294
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 238	1 238	1 238	1 239	1 239

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 192				
Веса, %	20,0016	20,0016	20,0016	19,9976	19,9976
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 57					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 659	30 659	30 639	30 683	30 620
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 445	1 445	1 444	1 446	1 443
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 223				
Веса, %	19,9986	19,9986	20,0021	19,9952	20,0055
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 659	30 659	30 639	30 683	30 620
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 445	1 445	1 444	1 446	1 443
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 223				
Веса, %	19,9986	19,9986	20,0021	19,9952	20,0055
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 12					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 410	1 410	1 410	1 413	1 413
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 056				
Веса, %	20,0043	20,0043	20,0043	19,9936	19,9936
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 21					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 915	29 917	29 913	29 985	29 989
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 410	1 410	1 410	1 413	1 413
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 056				
Веса, %	20,0043	20,0043	20,0043	19,9936	19,9936
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 900				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости прав требования на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета стоимости прав требования 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	101	2	2	3	75,64	29 900	2 261 636
2	104	2	1	3	53,55	30 700	1 643 985
3	106	3	2	3	75,64	29 900	2 261 636
4	136	9	2	3	75,64	29 900	2 261 636
5	145	10	3	3	98,31	26 300	2 585 553
6	147	11	2	3	70,01	29 900	2 093 299
7	155	12	3	3	98,31	26 300	2 585 553
8	57	4	1	2	53,55	30 700	1 643 985
9	62	5	1	2	53,55	30 700	1 643 985
10	12	4	2	1	69,55	29 900	2 079 545
11	21	6	2	1	75,64	29 900	2 261 636
ИТОГО							23 322 449

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 № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями 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, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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	101	2	2	3	75,64	2 261 636

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
2	104	2	1	3	53,55	1 643 985
3	106	3	2	3	75,64	2 261 636
4	136	9	2	3	75,64	2 261 636
5	145	10	3	3	98,31	2 585 553
6	147	11	2	3	70,01	2 093 299
7	155	12	3	3	98,31	2 585 553
8	57	4	1	2	53,55	1 643 985
9	62	5	1	2	53,55	1 643 985
10	12	4	2	1	69,55	2 079 545
11	21	6	2	1	75,64	2 261 636

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 799,39 (семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

23 322 449

(Двадцать три миллиона триста двадцать две тысячи четыреста сорок девять) 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	101	2	2	3	75,64	2 261 636
2	104	2	1	3	53,55	1 643 985
3	106	3	2	3	75,64	2 261 636
4	136	9	2	3	75,64	2 261 636
5	145	10	3	3	98,31	2 585 553
6	147	11	2	3	70,01	2 093 299
7	155	12	3	3	98,31	2 585 553
8	57	4	1	2	53,55	1 643 985
9	62	5	1	2	53,55	1 643 985
10	12	4	2	1	69,55	2 079 545
11	21	6	2	1	75,64	2 261 636

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

И. А. Попов

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

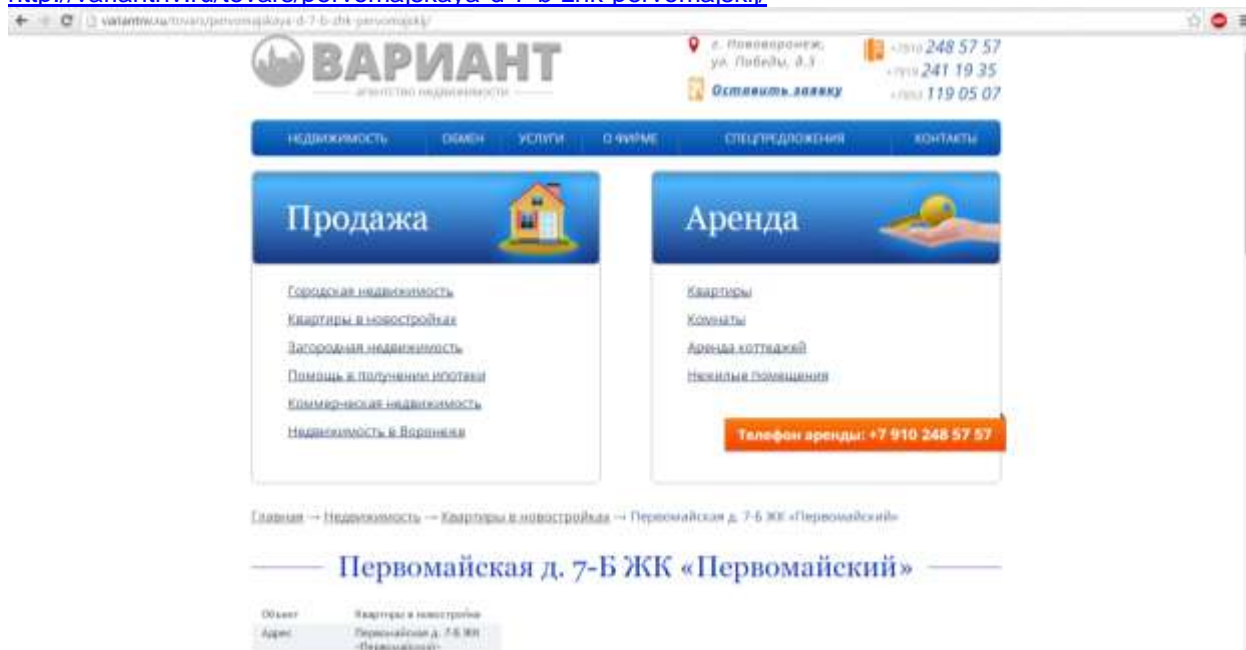
1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22, 2018 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

<http://variant.ru/tovars/pervomajskaya-d-7-b-zhk-pervomajskij/>



«Переселенский» Дом сдан в эксплуатацию. Средние квартиры от 53 кв.м до 64 кв., двухкомнатные квартиры от 72 кв.м до 81 кв.м, трехкомнатные квартиры 104 кв.м. Квартиры в парковом отсеке.

Продается квартира в 89

«лето 248 57 57»
«лето 241 19 31»
«лето 179 05 07»

г. Новогорож,
ул. Победы, д.3

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

<p>2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:</p> <p>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);</p> <p>2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;</p> <p>2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».</p> <p>2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:</p> <p>2.2.1. У Застройщика и привлеченных им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;</p> <p>2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:</p> <p>– разрешение на строительство от 31.08.2012 года № RU363030002005001-493, выданное Администрацией городского округа-город Нововоронеж;</p> <p>– 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.</p> <p>– утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом;</p> <p>– иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.</p> <p>2.2.3. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 01.12.2014г.</p> <p>2.2.4. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 01.12.2014г.</p> <p>2.2.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на момент заключения Договора свободен от прав третьих лиц, в том числе</p>	<p>Договор № 250113-П</p> <p>участия в долевом строительстве многоквартирного дома</p> <p>г. Москва</p> <p>«25» января 2013 г.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Агева Д.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и</p> <p>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 Палченковой Е.В., действующей на основании Устава, с другой стороны,</p> <p>совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:</p> <p>1. Термины и определения.</p> <p>1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Квартиры передаются Участнику долевого строительства в количестве 70 (Семьдесят) шт. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 4 998,50 кв.м. включая площадь балконов.</p> <p>Участник долевого строительства приобретает Объекты долевого строительства, которыми являются квартиры, описание которых приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.</p> <p>Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, а также его место нахождения в составе Дома определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением №3 к Договору.</p> <p>2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.</p>
--	--

<p>- 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;</p> <p>- предоставлять по запросу уполномоченных представителей Участника долевого строительства документацию, подтверждающую факт и объем выполненных работ, включая, но не ограничиваясь перечнем Приложения № 4.</p> <p>3.2.3. предоставить Участнику долевого строительства копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.3. Договора;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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 в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию застройщиком в установленном порядке, составленном в предусмотренном Домом, по акту приема-передачи, составленному в предусмотренном порядке от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;</p> <p>3.2.7. устроить иллонетпы в акте о дефактах недостатка Объекта долевого строительства в срок, установленный Участником долевого строительства, не 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;</p> <p>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 счете, с собственными средствами застройщика и денежными средствами других проектов. застройщик обязуется ежемесячно в срок до 5 числа месяца следующего за отчетным предоставлять Участнику долевого строительства,</p>	<p>норму не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.</p> <p>2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по длительности 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.</p>
<p>3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.</p> <p>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 Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» (далее – Фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>3.2. застройщик обязан:</p> <p>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 необходимым для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Изменяет проектной документацией и декларации застройщиком в одностороннем порядке без согласования с Участником долевого участия не допускается.</p> <p>3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома в течение 3 (Три) рабочих дней со дня получения запроса Участника долевого строительства, включая, но не ограничиваясь запросом информации, предусмотренной п. 3.4.4. Договора</p> <p>Обеспечить возможность контроля, предусмотренного п. 3.4.4. Договора, а также обязать выполняющие строительные и другие работы по Договору с застройщиком генеральные и подрядные организации, а также организацию, выполняющую строительный контроль обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - допуск уполномоченных представителей Участника долевого строительства на объект строительства; - возможность участия уполномоченных представителей Участника долевого строительства в проведении выборочной приемки скрытых и других работ; 	<p>3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.</p> <p>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 Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» (далее – Фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>3.2. застройщик обязан:</p> <p>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 необходимым для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Изменяет проектной документацией и декларации застройщиком в одностороннем порядке без согласования с Участником долевого участия не допускается.</p> <p>3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома в течение 3 (Три) рабочих дней со дня получения запроса Участника долевого строительства, включая, но не ограничиваясь запросом информации, предусмотренной п. 3.4.4. Договора</p> <p>Обеспечить возможность контроля, предусмотренного п. 3.4.4. Договора, а также обязать выполняющие строительные и другие работы по Договору с застройщиком генеральные и подрядные организации, а также организацию, выполняющую строительный контроль обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - допуск уполномоченных представителей Участника долевого строительства на объект строительства; - возможность участия уполномоченных представителей Участника долевого строительства в проведении выборочной приемки скрытых и других работ;
	<p>4</p>

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 сверху в офисе, 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, а 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 прав собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного и 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 (перестрою, сносу стен и перегородок, установке решеток, остеклений, переустройству 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 иных требований, предусмотренных п. 6.1. Договора, и отказать от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

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

отчет о расходовании средств перечисленных Участником долевого строительства, выписку с указанного счета, а также копии всех платёжных 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 днем 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 свободный счет-фактуру, а также заверенные Застройщиком копии документов, являющиеся обязательными приложениями к такому счету-фактуре.

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

3.2.12. в срок до 30 ноября 2014 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 149 955 000,00 (Сто сорок девять миллионов девятсот пятьдесят пять тысяч) руб.

3.2.13. Заключать 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 технического 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 фамилии, имени, отчества (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 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:

5

строительстве по объектам, указанным в разделе 1.2 Договора.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны имеют взаимные денежные средства, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, по настоящему Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 кв.м общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства, определенной на основании:

4.1.1. данных проектной документации и равной 4 998,50 кв.м. (включая площадь Балкона), что составляет 149 955 000,00 (Сто сорок девять миллионов сорок пять тысяч пятьсот пятьдесят) рублей (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства).

4.1.2. данных технической инвентаризации, произведенной исполнителем в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе застройщик, жилищной полицией), 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 (ориентировочная 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), возмещение 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 возникновению права собственности на Объект долевого строительства Участником 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.

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в

8

3) возмещении своих расходов на устранение недостатков.

3.4.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, уведомив Застройщика письменно. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передочного 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) обязанности по Договору и на определение условий таких договоров по усмотрению Участника долевого строительства.

3.4.4. Участник долевого строительства имеет право, не вмешиваясь в самостоятельную 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, и 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 многоквартирного помещения в нем.

3.7. Настоящим Застройщик подтверждает, что не является участником управляющей компании Фонда, за счет имущества которого совершается сделка, основанная и прекращаемая хозяйственным обществом участника управляющей компании Фонда, ее дочерним и зависимым обществом, владельцем инвестиционных прав в составе инвестиционного фонда, осуществляющим управление этой управляющей компанией.

3.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при его отказе от такого принятия и неподписании акта приема-передачи, Застройщик по истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня, предусмотренного в п. 3.3.2. Договора, вправе составить односторонний акт о

7

4.1. Договор исходит из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 3.2. Договора, в размерах, порядке и сроки согласно Графику платежей, зафиксированному в Приложении № 2 к Договору.

4.2. 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 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Акта о приемке Объекта долевого строительства, в котором указывается фактическая стоимость Объекта долевого строительства, в чем подлинник акт о взаиморасчетах в соответствии с п. 3.2. Договора.

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

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

4.5. 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.

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

5. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. 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

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления органа на ввод. Доля в эксплуатации.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства, составляет три года.

5.4. Обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, которые не могли быть выявлены при его визуальном осмотре или проверке и подписание 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.

5.5. 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 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.

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

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

7.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

7.6. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок

срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику строительства;

3.1.2. В случае изменения проектной документации строящегося Дома, изменения названий общего имущества, входящего в состав Дома.

3.1.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора возможно и в случае истечения срока его действия, указанного в настоящем пункте Договора. Участник долевого строительства имеет право в любое время, внесудебным порядком отказаться от исполнения настоящего Договора.

3.1.4. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренного настоящим Договором;

3.1.5. В случае неиспользования Застройщиком денежных средств, указанных в настоящем Договоре;

3.1.6. В случае нарушения Застройщиком в рамках настоящего Договора обязательств, предусмотренных Застройщиком.

3.1.7. В случае принятия решения о ликвидации Застройщика;

3.1.8. В случае возбуждения судебного производства или иного производства в отношении Застройщика;

3.1.9. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренного настоящим Договором;

3.1.10. В случае неиспользования Застройщиком денежных средств, указанных в настоящем Договоре;

3.1.11. В случае нарушения Застройщиком в рамках настоящего Договора обязательств, предусмотренных Застройщиком.

3.1.12. В случае принятия решения о ликвидации Застройщика;

3.1.13. В случае возбуждения судебного производства или иного производства в отношении Застройщика;

3.1.14. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренного настоящим Договором;

3.1.15. В случае неиспользования Застройщиком денежных средств, указанных в настоящем Договоре;

3.1.16. В случае нарушения Застройщиком в рамках настоящего Договора обязательств, предусмотренных Застройщиком.

3.2. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренного настоящим Договором, Застройщик обязан не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня направления уведомления Участником долевого строительства от Участника Договора и (или) обязательных требований, направленных к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, делающими невозможным для предусмотренного договором исполнения обязательств по настоящему Договору, направить по почте заказным письмом с уведомлением и опись вложения копию уведомления по почте заказным письмом с уведомлением, связанном с доверительным управлением Фондом, в адрес Участника долевого строительства, на расчетный счет, открытый для перечисления в раздел 12 Договора, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 0,2775% от суммы неисполненных обязательств, начисляемых со дня нарушения обязательств, связанных с доверительным управлением Фондом, в адрес Участника долевого строительства, денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

3.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки платежей) согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев с момента расторжения договора, уплаченные им в счет цены Договора.

3.3.1. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных п.п. 7.3.1.1., 7.3.1.4., 7.3.1.4. Участник долевого строительства не ранее чем за 30 (тридцать) календарных дней после 01.11.2014 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 денежные средства, уплаченные им по Договору денежными средствами, на расчетный счет, указанный в разделе 12 Договора, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами из расчета 10 (Десять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком.

3.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки платежей) согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев с момента расторжения договора, уплаченные им в счет цены Договора.

3.3.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных п.п. 7.3.1.1., 7.3.1.4., 7.3.1.4. Участник долевого строительства не ранее чем за 30 (тридцать) календарных дней после 01.11.2014 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 денежные средства, уплаченные им по Договору денежными средствами, на расчетный счет, указанный в разделе 12 Договора, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами из расчета 10 (Десять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком.

<p>неустойкой выплачивается Застройщиком в день возврата суммы неустойки в соответствии с п. 7.3.4. Договора.</p> <p>8. В случае отказа Застройщиком от исполнения Договора в полном объеме порядке и соответствии с п. 7.3.6. Договора, Застройщик возмещает Участнику долевого строительства проценты за пользование денежными средствами из расчета 10 (Десять) процентов годовых. Проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.</p> <p>9. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.2.11 Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,1% от суммы договора за каждый день неисполнения обязательств.</p> <p>10. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены настоящего Договора, Застройщик имеет право взыскать Участнику долевого строительства требование об уплате неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы первоначальной платежа за каждый день просрочки.</p> <p>10.1. Оплата неустойки (штраф, пеня) производится Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством об инвестиционных фондах.</p> <p>10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).</p> <p>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, выданные этими обстоятельствами.</p> <p>10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длится более 6 (шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.</p>	<p>11. Заключительные положения.</p> <p>11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором,</p>
<p>11.2. Оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора предусмотрено законодательством РФ, расторжение настоящего Договора возможно в части до истечения срока его действия возможно в одностороннем внесудебном порядке. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в любое время после внесения уведомления указанным правом не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до направления уведомления об отказе. При этом расторжения Договора считается дата получения Участником долевого строительства денежных средств, указанных им в счет цены договора, а также сумм, предусмотренных п. 9.4. Договора.</p> <p>11.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются представителями на то уполномоченными сторонами и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>	<p>12. Порядок разрешения споров.</p> <p>12.1. 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.</p> <p>12.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения истца.</p> <p>13. Ответственность Сторон.</p> <p>13.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>13.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока введения в эксплуатацию Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере 0,0274% от цены Договора за каждый день просрочки.</p> <p>13.3. 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 0,0274% от вынесенной 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.</p>

ООО «СМП Банк» в г. Воронеже, ул. Шаболова, д. 10, корпус 2
ИНН 52/0015034 в ОО ОАО «СМП Банк» в г. Воронеже, ул. Шаболова, д. 10, корпус 2
БИК 044583503

13. Подпись Сторон:

Участник долевого строительства:
«Объект строительства» Д.У. ЭПИФ недвижимости "Протон"
г. Москва, ул. Шаболова, д. 10, корпус 2
ИНН 52/0015034 в ОО ОАО «СМП Банк» в г. Воронеже, ул. Шаболова, д. 10, корпус 2
БИК 044583503

Участник долевого

Генеральный директор
/ Д. А. Агеев /



Генеральный директор
/ Е. В. Палченкова /



11.2. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные настоящим Договором, необходимые для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, в срок не позднее 25 (двадцати) рабочих дней после подписания Договора.

11.3. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.3.1 Приложение № 1. Описание и характеристики Объекта долевого строительства.

11.3.2 Приложение № 2. График платежей.

11.3.3 Приложение № 3. План Объекта долевого строительства.

11.3.4 Приложение № 4. Перечень отчетности застройщика.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 января 2013 г. № 250113-П

Описание и характеристики Объекта долевого строительства

Объекты расположены по адресу:
Средствительный адрес: Воронежская область, г. Новороннеж, район жилого
№ 357 по ул. Первомайская

Объекты имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Строительный объект	Этаж	Класс объекта	Единица	Средняя площадь, кв. м.	Средняя стоимость, кв. м., руб.	Цена Объекта долевого строительства, руб.
41	1	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
42	2	2	2	1	68,93	30 000	2 067 900,00
43	3	2	2	1	45,71	30 000	1 371 300,00
44	4	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
45	5	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
46	6	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
47	7	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
48	8	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
49	9	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
50	10	2	2	1	68,93	30 000	2 067 900,00
51	11	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
52	12	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
53	13	2	2	1	45,71	30 000	1 371 300,00
54	14	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
55	15	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
56	16	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
57	17	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
58	18	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
59	19	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
60	20	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
61	21	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
62	22	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
63	23	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
64	24	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
65	25	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
66	26	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
67	27	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
68	28	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
69	29	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
70	30	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
71	31	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
72	32	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
73	33	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
74	34	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
75	35	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
76	36	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
77	37	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
78	38	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
79	39	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
80	40	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
81	41	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
82	42	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
83	43	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
84	44	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
85	45	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
86	46	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
87	47	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
88	48	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
89	49	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
90	50	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
91	51	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
92	52	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
93	53	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
94	54	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
95	55	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
96	56	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
97	57	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
98	58	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
99	59	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
100	60	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
101	61	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
102	62	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
103	63	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
104	64	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
105	65	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
106	66	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
107	67	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
108	68	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
109	69	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
110	70	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
111	71	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
112	72	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
113	73	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
114	74	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
115	75	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
116	76	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
117	77	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
118	78	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
119	79	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
120	80	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
121	81	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
122	82	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
123	83	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
124	84	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
125	85	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
126	86	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
127	87	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
128	88	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
129	89	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
130	90	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
131	91	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
132	92	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
133	93	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
134	94	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
135	95	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
136	96	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
137	97	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
138	98	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
139	99	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
140	100	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
141	101	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
142	102	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
143	103	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
144	104	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
145	105	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
146	106	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
147	107	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
148	108	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
149	109	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
150	110	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
151	111	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
152	112	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
153	113	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
154	114	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
155	115	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
156	116	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
157	117	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
158	118	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
159	119	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
160	120	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
161	121	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
162	122	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
163	123	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
164	124	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
165	125	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
166	126	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
167	127	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
168	128	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
169	129	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
170	130	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
171	131	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
172	132	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
173	133	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
174	134	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
175	135	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
176	136	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
177	137	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
178	138	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
179	139	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
180	140	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
181	141	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
182	142	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
183	143	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
184	144	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
185	145	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
186	146	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
187	147	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
188	148	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
189	149	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
190	150	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
191	151	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
192	152	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
193	153	2	2	1	42,72	30 000	1 281 600,00
194	154	2	2	1	44,71	30 000	1 341 300,00
195	155	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
196	156	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
197	157	2	2				

<p>Строительные работы.</p> <p>4.1.2.1. Установка (оталпливаемым) помещениям квартир.</p> <p>4.1.2.2. Структура цементно-известковым раствором. Защитные угловые растворы – стяжка цементно-песчаным раствором с применением армирующей ленты. Для компенсации теплового расширения бетонной стяжки, установка деформационной и санузла – без стяжек с выполненной гидроизоляцией.</p> <p>4.1.2.3. Стяжка – без отделки, проводится рустика и заделка швов.</p> <p>4.1.2.4. Стяжка – отсутствуют. Пороги межкомнатные – отсутствуют.</p> <p>4.1.2.5. Стяжка – отсутствуют. Рукав и необходимой фурнитуры.</p> <p>4.1.2.6. Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ваннах и туалетах – не устанавливаются.</p> <p>4.1.2.7. Дверные блоки устанавливаются на лоджии и балконах (двухкамерные профили). Двухкамерный пластиковый профиль). На время проведения работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.</p> <p>4.1.2.8. Установка оконных блоков по контуру наружных стен.</p> <p>4.1.2.9. Установка стеклопакетов в пластиковом переплете, отливки из окрашенной жести, подоконные доски – пластик). На время проведения работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.</p> <p>4.1.2.10. Производится чистовая отделка мест общего пользования.</p> <p>4.1.2.11. Полы не отделываемым помещениям квартир (лоджии, балконы).</p> <p>4.1.2.12. Структура цементно-известковым раствором. Защитные угловые растворы. Обрешка мислымими красками для наружных работ.</p> <p>4.1.2.13. Полы – монолитная плита.</p> <p>4.1.2.14. Стены – согласно СНиП. Выровнены и подготовленные для чистовой отделки.</p> <p>4.1.2.15. Используются остекление лоджий (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль, отливки из окрашенной оцинкованной стали, заделаны и с установкой нащельников). На время проведения работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.</p> <p>4.1.2.16. Стяжка лоджий – отсутствуют.</p> <p>4.1.2.17. Подоконные доски – пластик. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.</p> <p>4.1.2.18. Монтаж лифтов грузонных и пассажирских, пуско-наладка и передача в эксплуатацию организации.</p> <p>4.1.2.19. Установка оборудования вентплоскогодных инженерных систем и внешнего водоснабжения, теплоснабжения, канализации, канализации по востонной схеме эксплуатации.</p>	<p>2. Санитарно-технические работы и оборудование.</p> <p>2.1. Холодный и горячий водоснабжение.</p> <p>2.1.1. Холодный монтаж стоков с отводами без выполнения трубных стояков для подключений смесителей на кухонные мойки, умывальники и смывные бачки, унитаза. Отводы оканчиваются вентилями с обратными клапанами.</p> <p>2.1.2. Смесители – не устанавливаются.</p> <p>2.1.3. Сантехоборудование (ванне, умывальники, унитаза, мойки) не устанавливается.</p> <p>2.1.4. В ванной комнате предусматривается устройство проводника, предохраненного и трубе холодного водоснабжения для выполнения основной функции уравнивания потенциалов. (Работы по заземлению)</p> <p>2.1.5. Поворотные счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются в соответствии с установленным порядком.</p> <p>2.1.6. Бытовая канализация.</p> <p>2.1.7. Стоки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных изделий с монтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитаза, ванн, моек).</p> <p>2.1.8. Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются собственными помещениями.</p> <p>2.1.9. Система отопления.</p> <p>2.1.10. Выполняется по объему проекта с комплектацией всего оборудования.</p> <p>2.1.11. Работы – радиаторы отопления, биметаллические, с регулировкой (на время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности).</p> <p>2.1.12. Для связи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется разводка и монтаж.</p> <p>2.1.13. Электроинсталляционные работы и оборудование.</p> <p>2.1.14. Электроинсталляционные работы выполняются в объеме: разводка кабелей из медного кабеля по стенам под штукатурку с установкой электрических устройств – розетки, выключатели, электропанели, розетки для осветительных приборов учета.</p> <p>2.1.15. Электромагнитные плиты не устанавливаются.</p> <p>2.1.16. Связанные системы (радио, телефонизация, телевидение) устанавливаются в объеме проекта с разводкой до этажных щитков без ввода в помещения.</p> <p>2.1.17. Промысловая система выполняется в объеме проекта. В помещениях лестничных клеток, астроено-пристроенных помещениях, помещениях помещений и в подвале установка автономных датчиков и датчиков внешнего контроля выполняется и выводится в диспетчерский пункт.</p> <p>2.1.18. Система вентиляции – предусматривается устройство естественной вентиляции.</p>
--	--

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 января 2013 г. № 250113-П

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

Срок внесения денежных средств (включая [плату] рабочих дней с даты получения [ссылка] долевого строительства. Договора с [ссылка] этого государственной регистрации	Сумма, руб.
До 31 марта 2013 г.	17 989 194,00
До 30 апреля 2013 г.	17 105 369,30
До 31 мая 2013 г.	16 496 001,73
	149 955 000,00

Участник долевого
строительства:

Генеральный директор
Е. В. Палченкова /

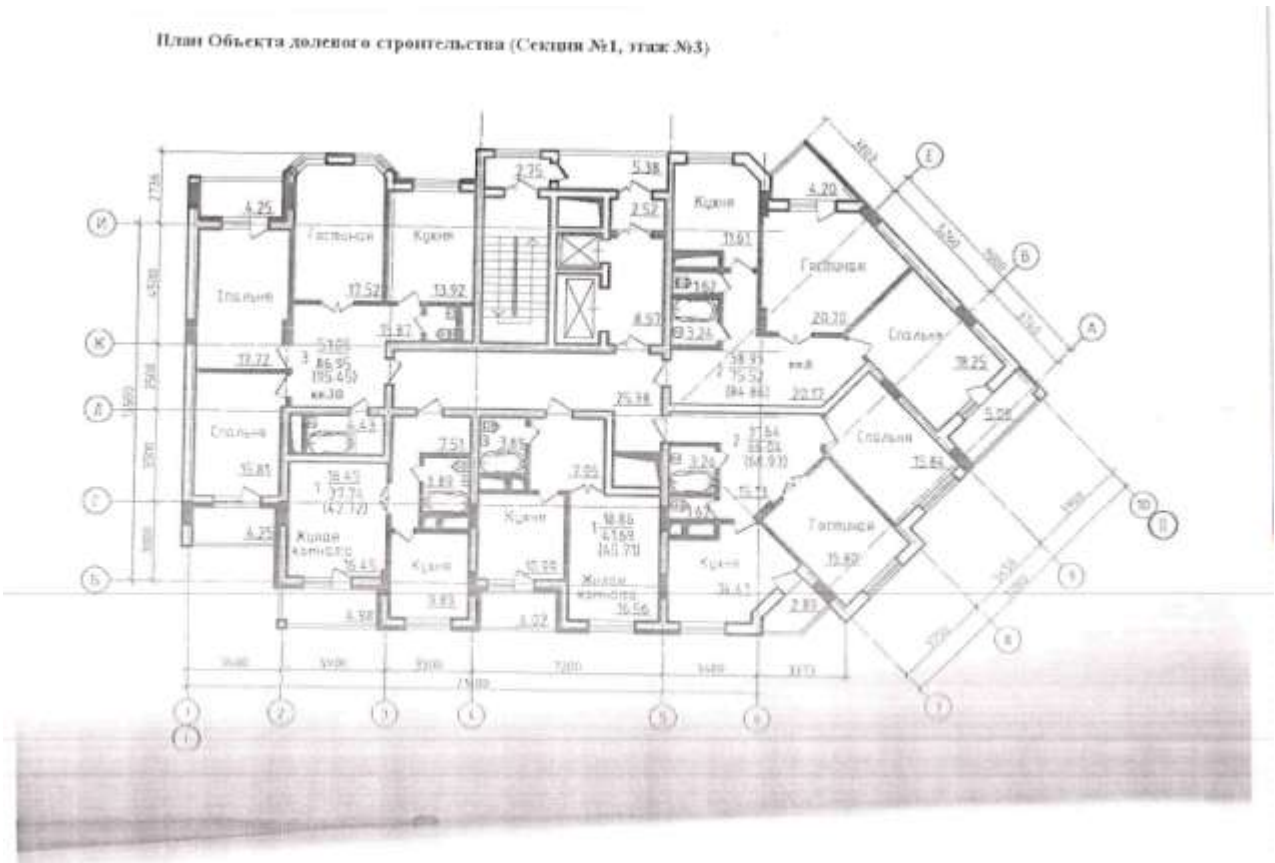
Генеральный директор
Д. А. Агеев /

Самостоятельно территории в пределах земельного участка.
числа отдела мест общего пользования
строительство системы мусороудаления – мусорные контейнеры;
индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии;
забор для ограждения территории строительства в пределах красной
линии инженерной вентиляруемый фасад с утеплителем.

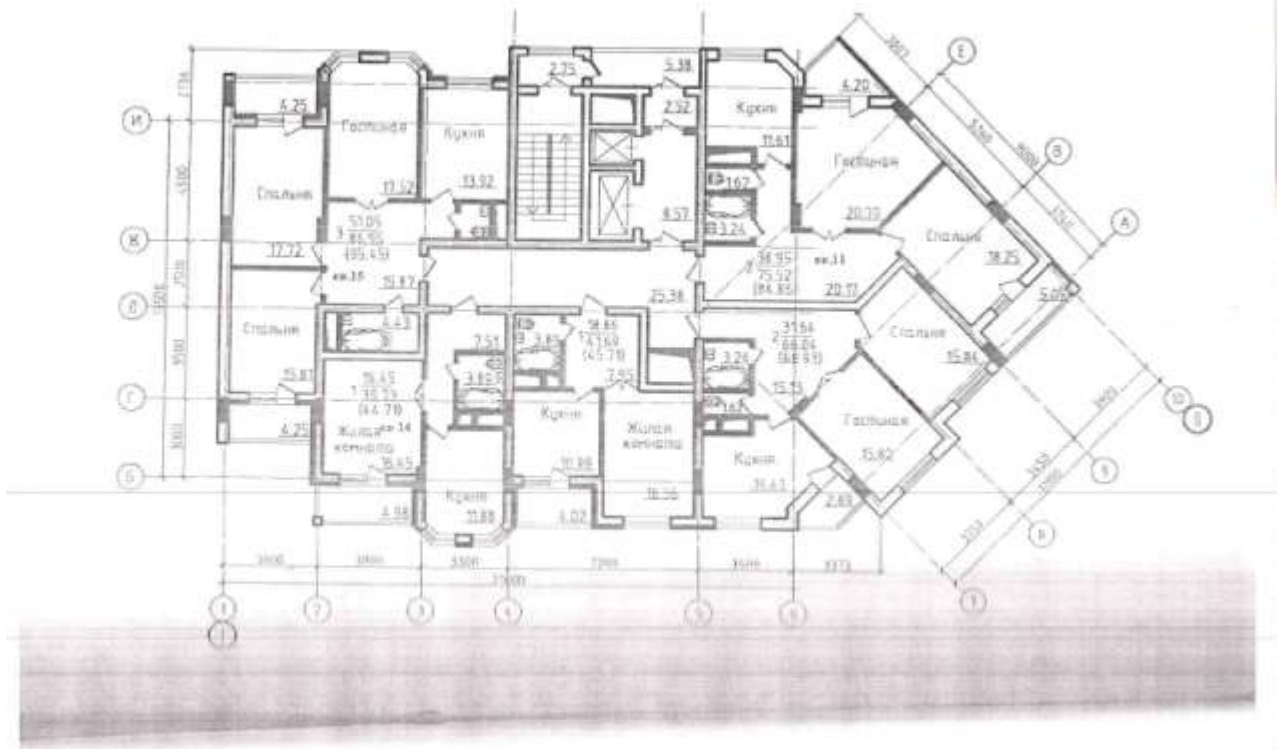
Участник долевого

Генеральный директор
Д. А. Агеев /

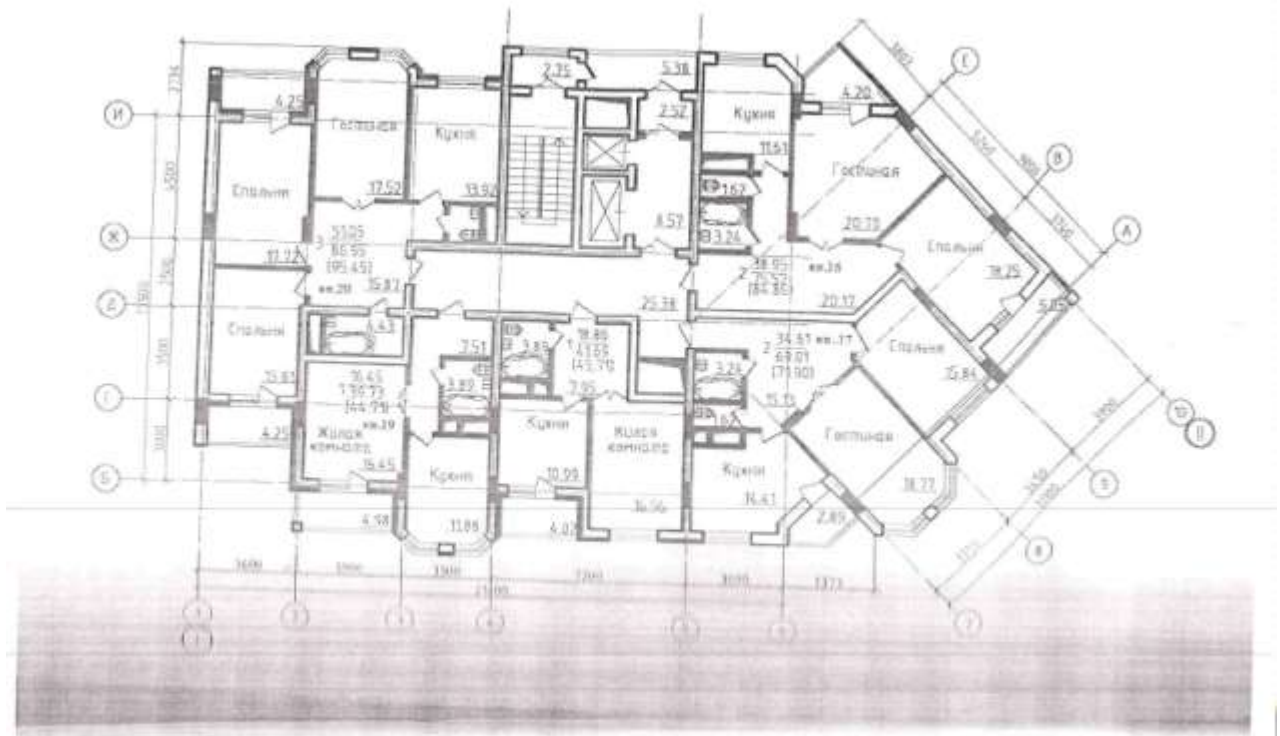
Генеральный директор
Е. В. Палченкова /



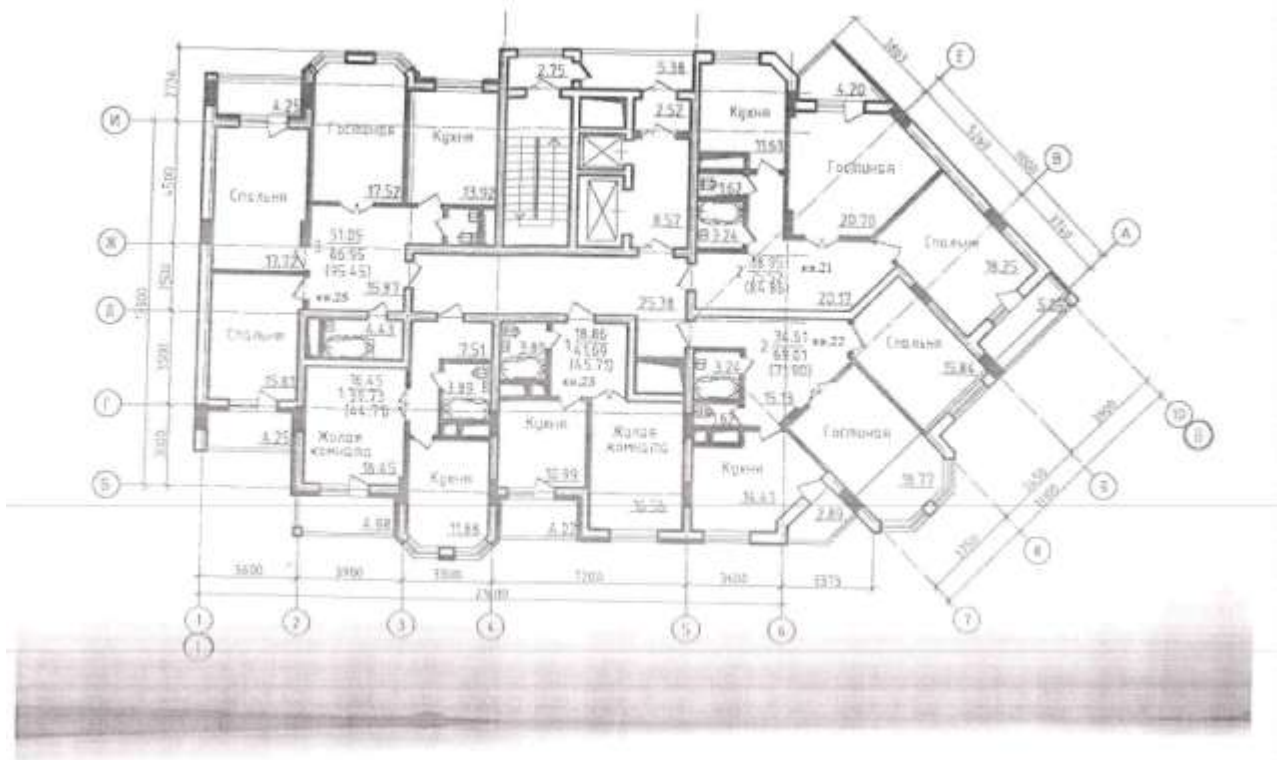
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №4)



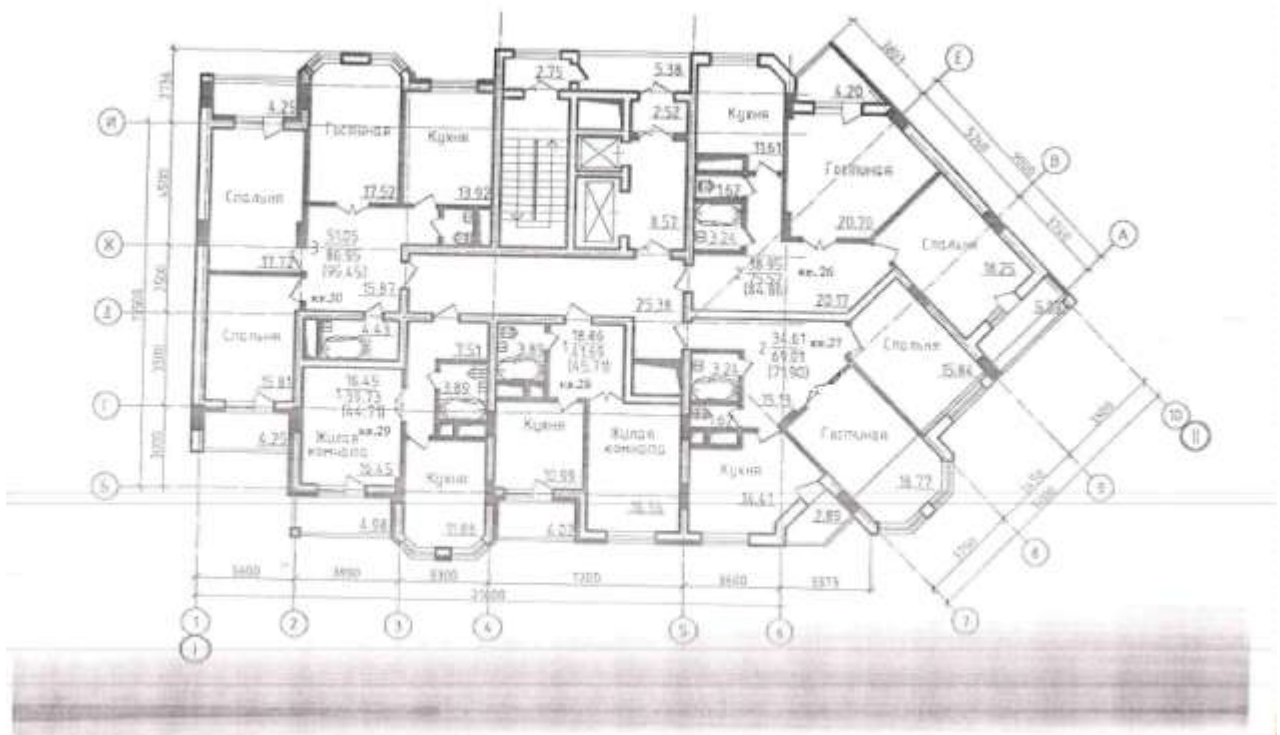
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №5)



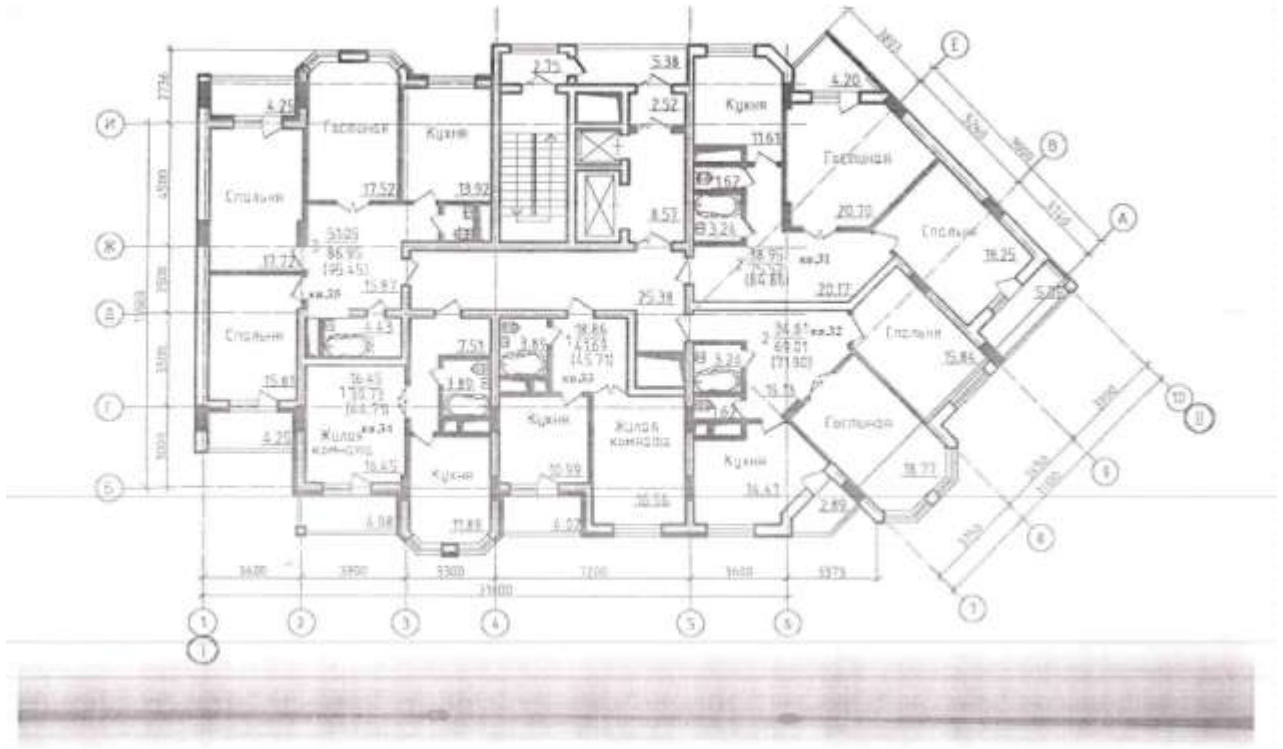
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)



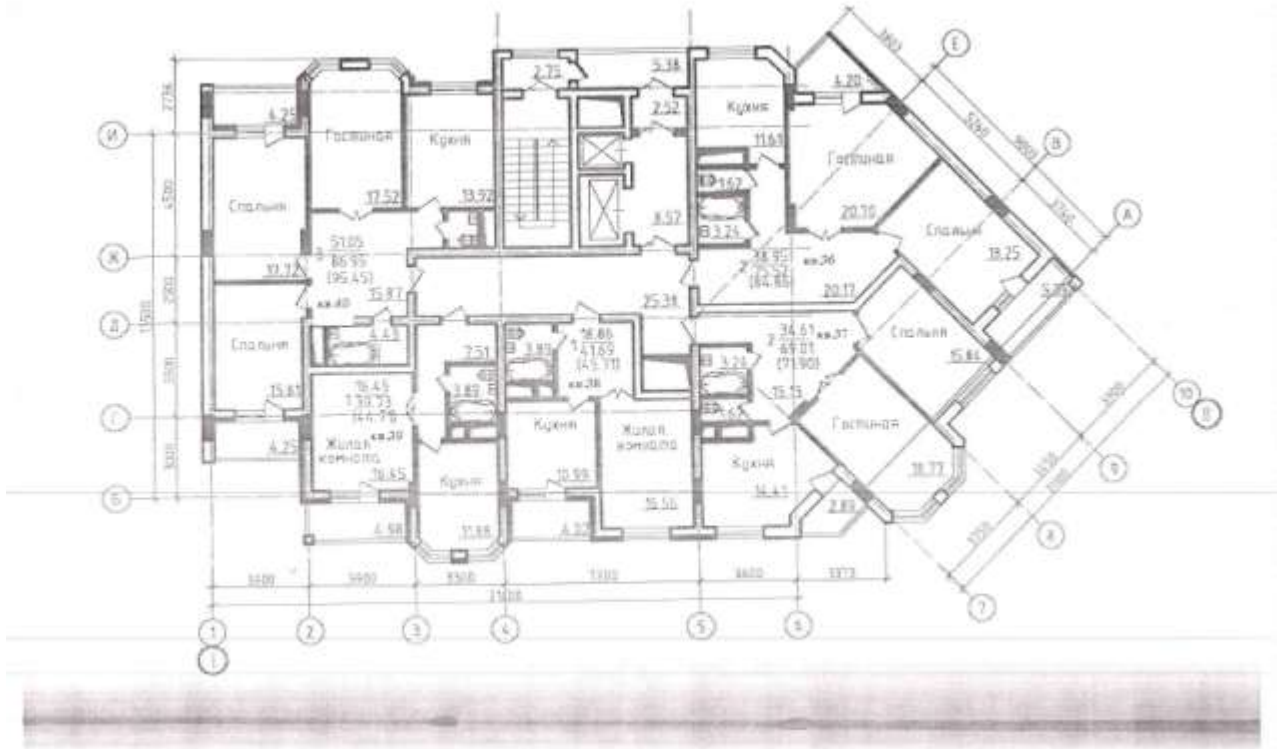
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №7)

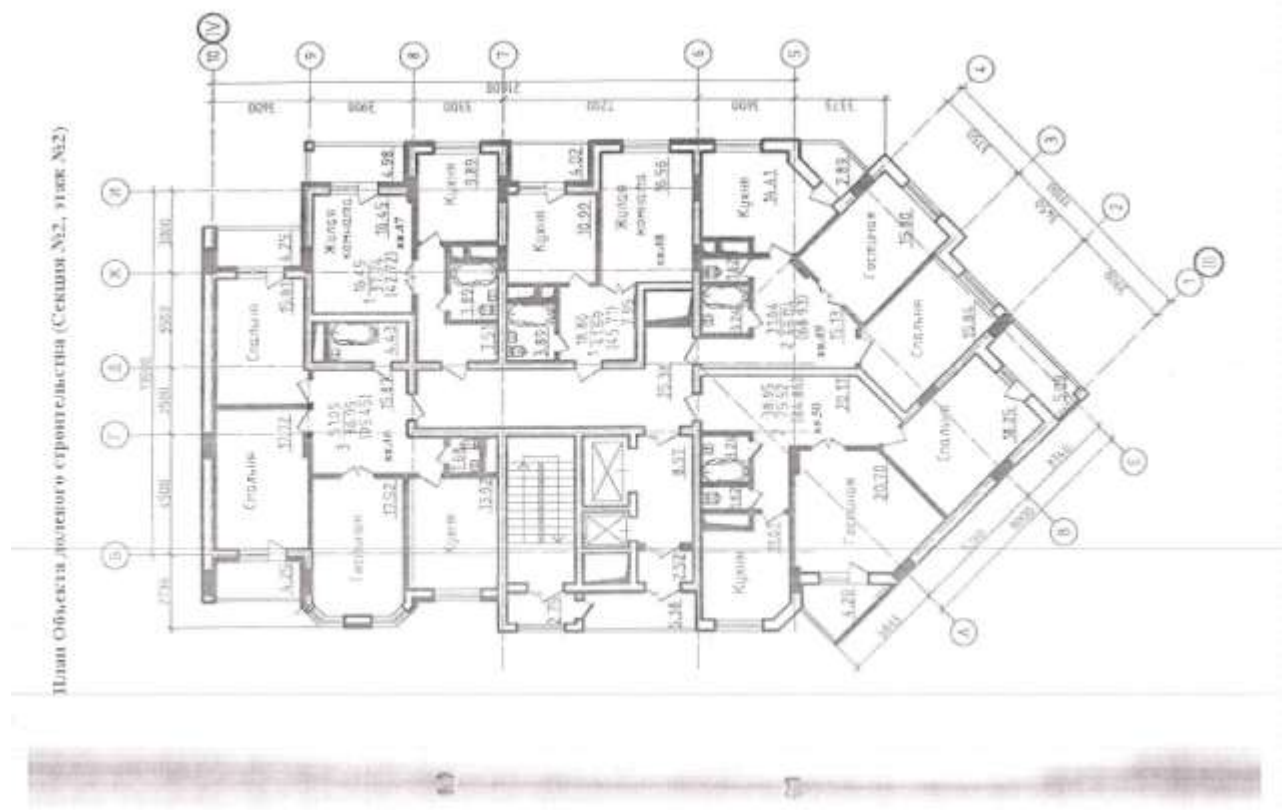
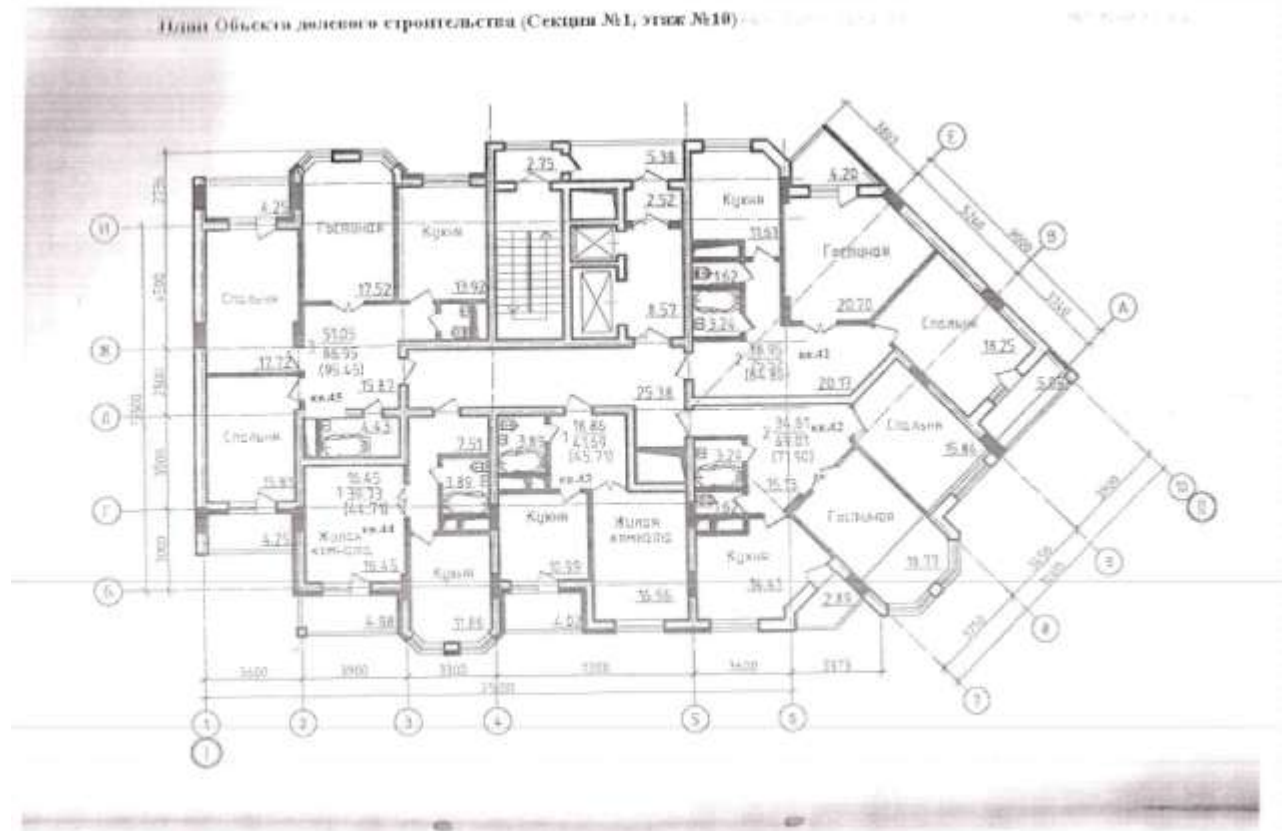


План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)

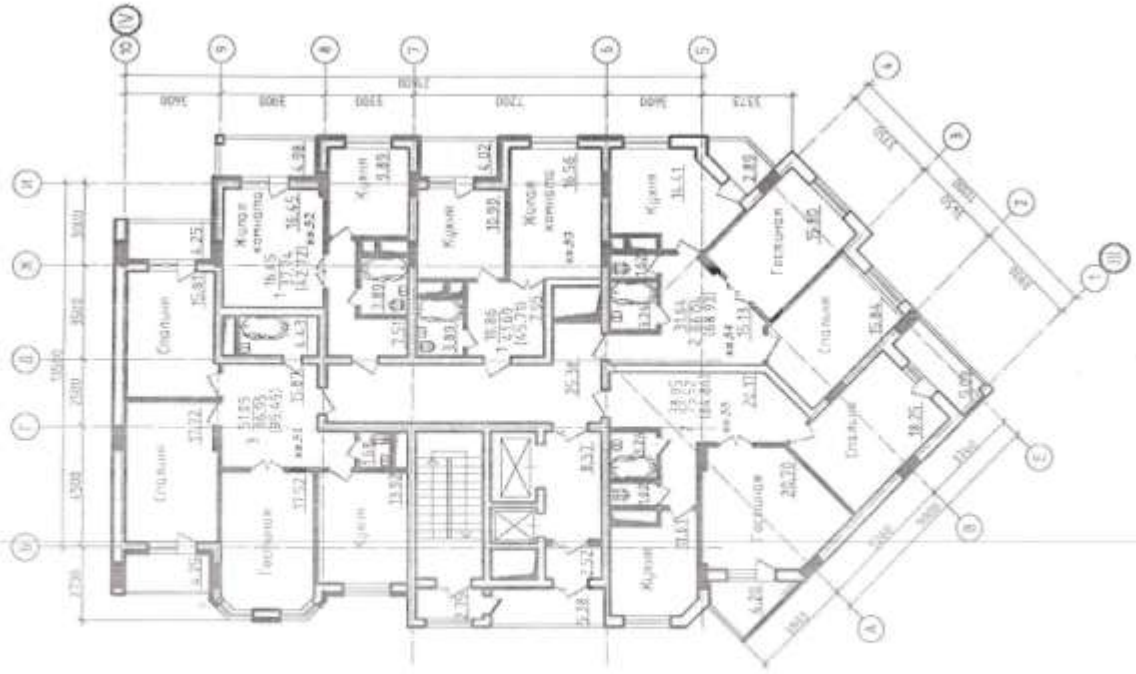


План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)

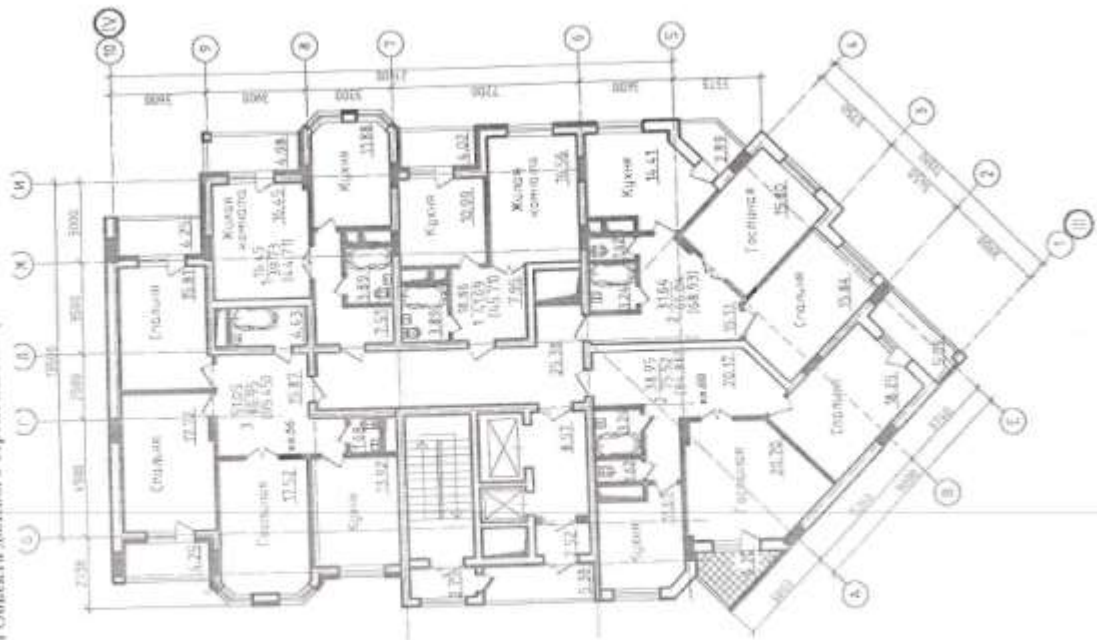




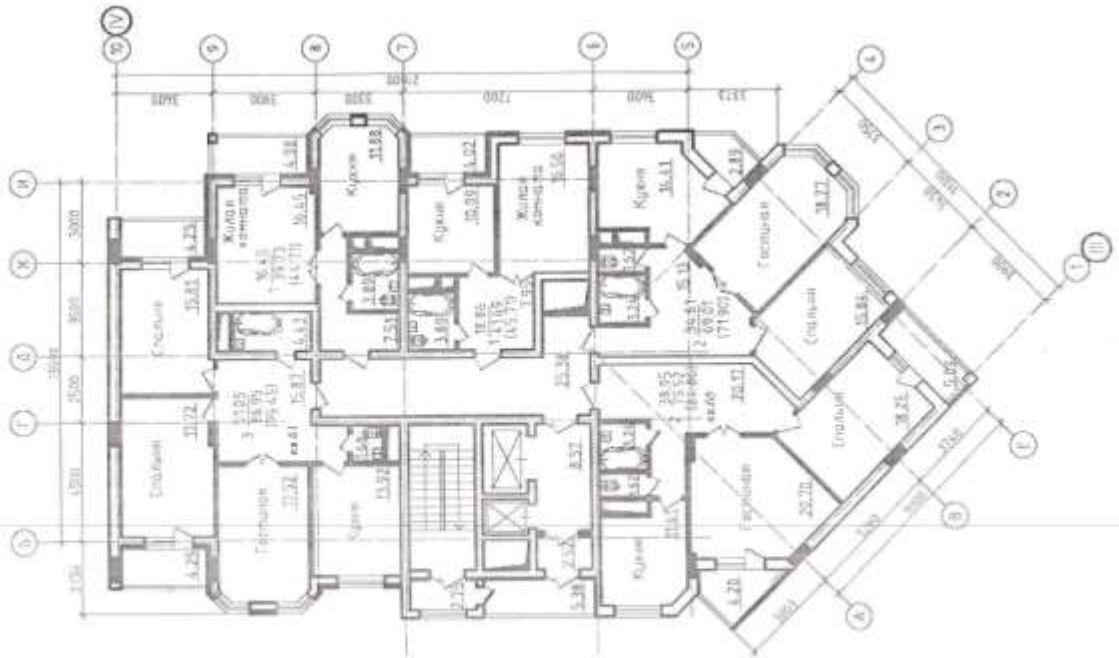
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №3)



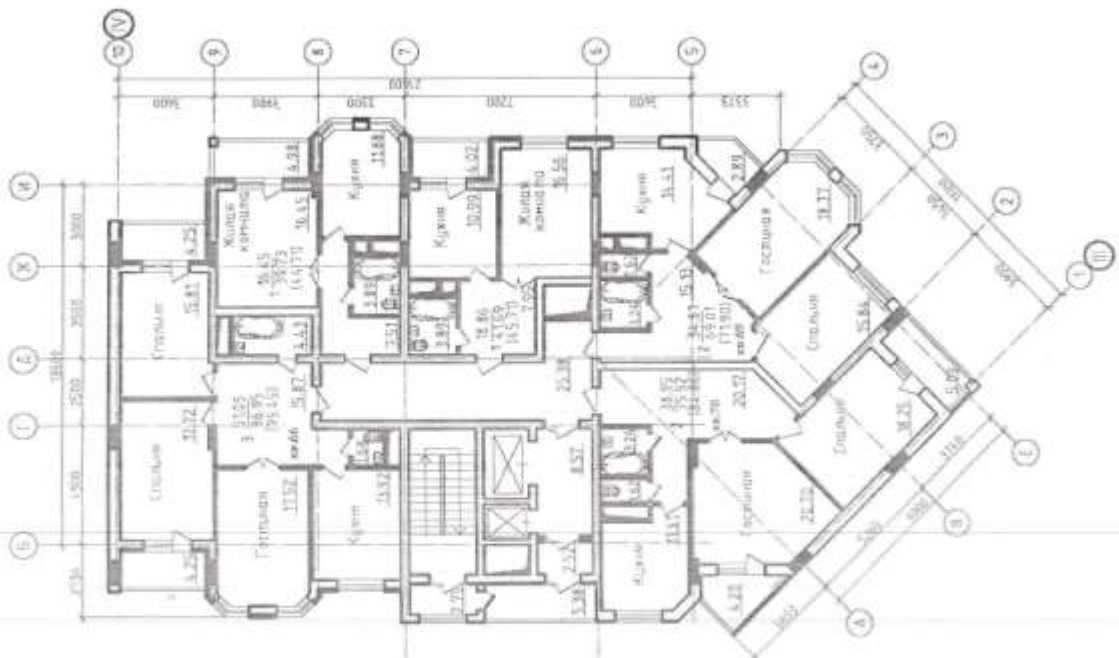
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №4)



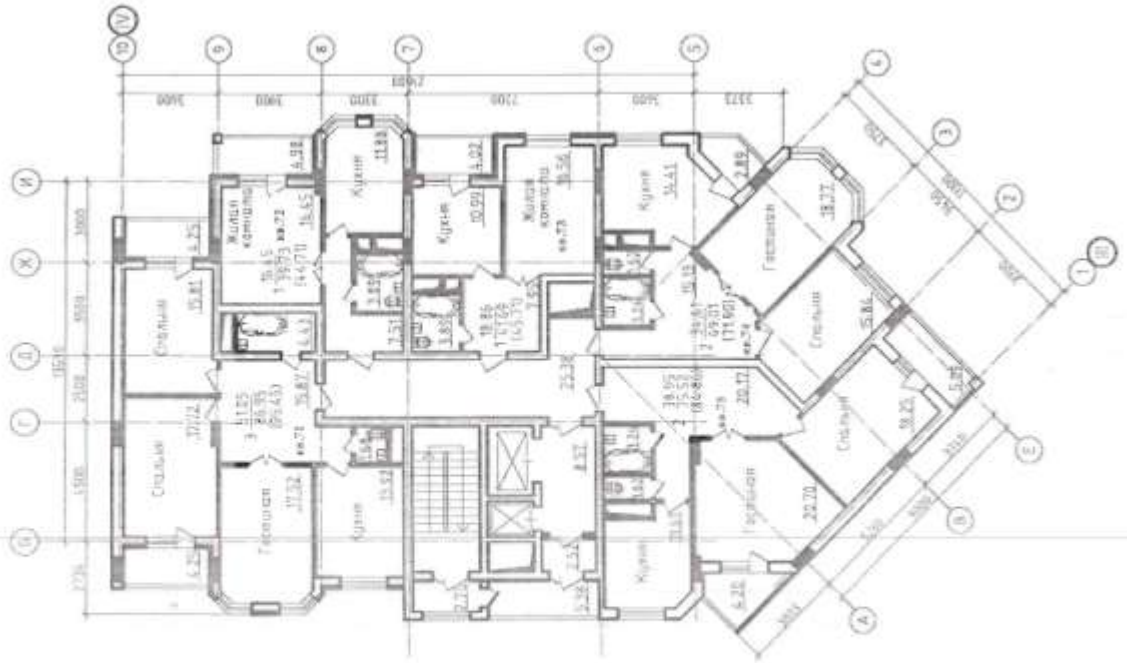
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №5)



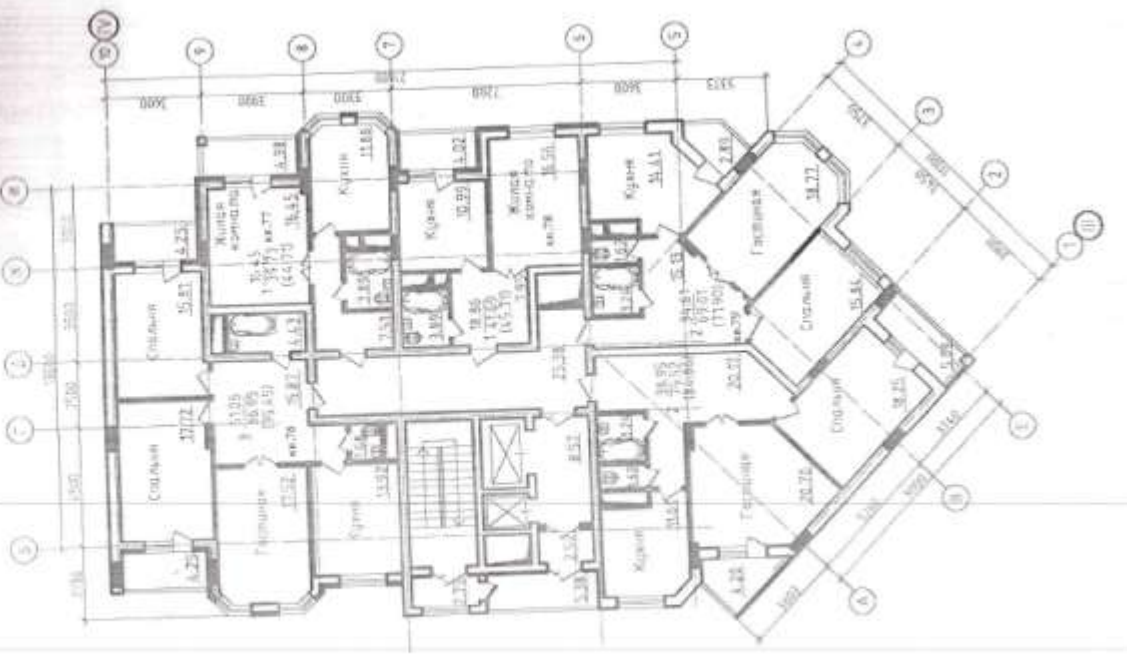
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №6)



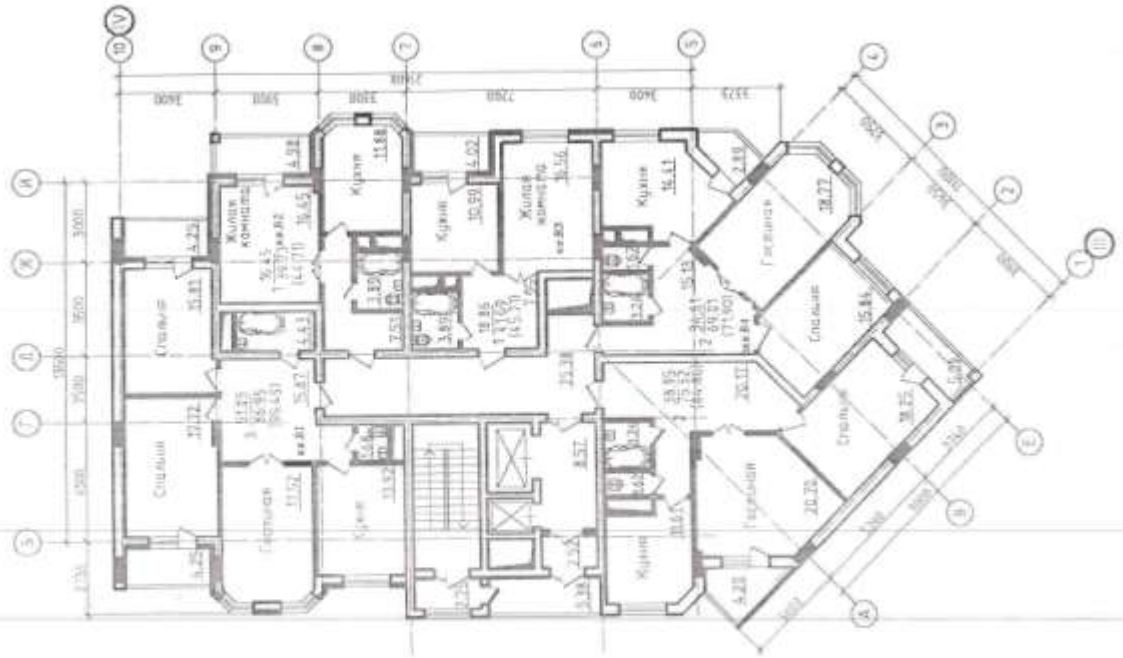
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №7)



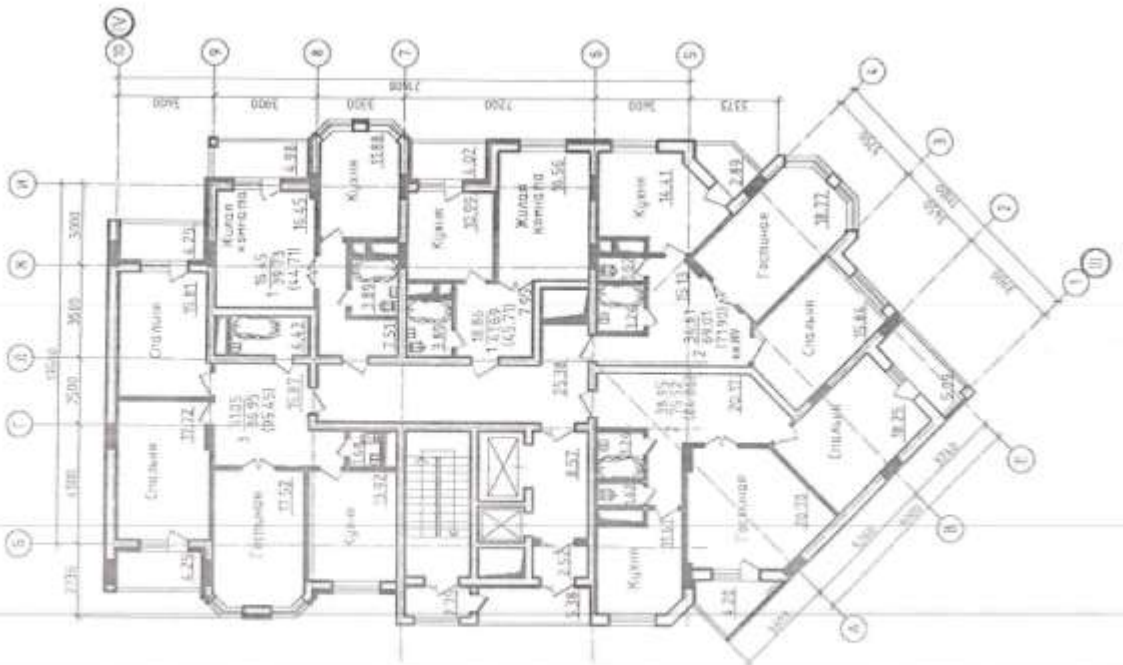
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №7)

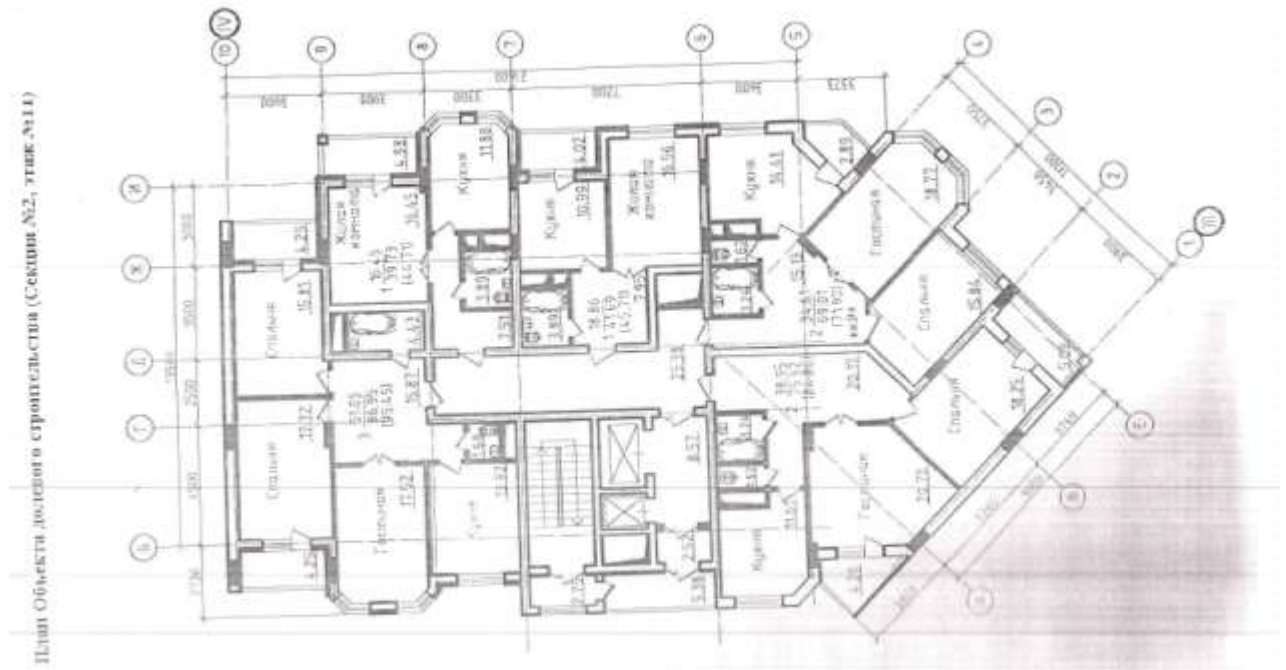




План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №9)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №10)





<p>Приложение № 4 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. № 250113-П</p>	<p>Перечень периодической отчетности Застройщика</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 туско-наладочных работ (периодически, по мере выполнения) 8. Акты приемы 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) <p>Застройщик: Генеральный директор  Д. А. Агалтсев</p> <p>Участник долевого строительства: Генеральный директор  Е. В. Галченкова</p>
--	--

ПОЛУЧЕНО

4 17 06 2016 в договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от 25.04.2013 года

г. Москва

«01» июня 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КУДБЕР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мухоманова С.К., действующего по доверенности, именуемому в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд некапитализации «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее - «Участник»), в лице Генерального директора Жубышева А.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», но, отделившись - «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 13 (далее по тексту - «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от 25.04.2013 года, а также дополнительное соглашение № 1 от 25.04.2013 года, дополнительное соглашение №2 от 01.06.2013 года, дополнительное соглашение №3 от 08.04.2013 года, дополнительное соглашение №4 от 25.04.2013 года, дополнительное соглашение №5 от 23.04.2013 года, дополнительное соглашение №6 от 01.06.2013 года, дополнительное соглашение №7 от 01.06.2013 года, дополнительное соглашение №8 от 19.04.2014 года, дополнительное соглашение №9 от 20.04.2014 года, дополнительное соглашение №10 от 24.04.2014 года, дополнительное соглашение №11 от 17.08.2015 года, дополнительное соглашение № 12 от 24.02.2015 года и дополнительное соглашение №11 от 17.08.2015 года, дополнительное соглашение № 12 от 24.02.2015 года и дополнительное соглашение №11 от 17.08.2015 года, дополнительное соглашение № 12 от 24.02.2015 года, (далее по тексту совместно именуемые - «Договор») о нижеследующем:

1. Руководствуясь частью 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

1.1. Стороны договорились внести пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
«1.1. Принадлежность в Договор термину и определению имеют следующие значения:
Многоквартирный дом (далее - Дом) - многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строениями, строениями с прилегающими земельными участками, строениями, строениями на земельном Участке; общая площадь 10 643 кв.м с кадастровым номером 50:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Новоуренск, район жилой дома №67 по ул. Первомайская»

Объект долевого строительства включает в себя Объект долевого строительства-1 и Объект долевого строительства-2 (далее совместно именуемые «Объект долевого строительства»).

Объект долевого строительства-1 - квартира, т.е. жилой помещения, находящее в составе Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником заши договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартира передается Участнику долевого строительства в количестве 88 (Восемьдесят восемь) штук. Общая площадь квартиры, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 6 328,05 кв.м., включая площадь балкона.

Объект долевого строительства - 2 - квартира, в также встроенно-пристроенные нежилые помещения. Квартира передается Участнику долевого строительства в количестве 1 (Одной) штукой. Общая площадь квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документацией составляет 79,01 кв. м., включая площадь балкона.

Нежилые помещения передаются Участнику долевого строительства в количестве 3 (Трех) штук. Общая площадь нежилых помещений, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документацией составляет 84,24 кв.м.

Итого общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Застройщиком Участнику долевого строительства, составляет 6 864,42 кв. м.

Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, который является квартирой и нежилые помещения, описание которых приведено в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Иные существенные 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. Стороны договорились изменить п. 4.1 Договора, изложив ее в следующей редакции:
«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, для строительства (полного) Объекта долевого строительства, по настоящему Договору определяется исходя из:

- фактической стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-1, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-1, определенной на основании данных проектной документации и равной 6 328, 05 кв.м. (включая площадь балкона с учетом проектного коэффициента), что составляет 189 841 800 (Сто восемьдесят девять миллионов восемьсот сорок одна тысяча пятьсот) рублей (сентябрьская стоимость Объекта долевого строительства-1).

- фактической стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-2, установленной в размере 36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-2, определенной на основании данных проектной документации и равной 632, 37 кв.м. (включая площадь балкона с учетом проектного коэффициента), что составляет 22 770 378 (двадцать два миллиона семьсот семьдесят тысяч триста семьдесят восемь) рублей 96 копеек (проектная стоимость Объекта долевого строительства-2).



Приложение №1
к Договору купли-продажи от 14.10.2013 г. № 13
от 07.10.2013 г. № 13
к договору участия в долевом строительстве
инвестированного дома
от 25 января 2013 г. № 250113-10

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве
инвестированного дома
от 25 января 2013 г. № 250113-11

Обширение и модернизация Объекта, входящего в строительство-4

Квартиры, расположенные по адресу:
Строительный адрес: Воронежская область, г. Новоуренское, район жилой дома №7 по ул. Парусной.
Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

Метр	Строительный номер	Дата	Классификация	Состояние	Средняя площадь с учетом отделки, кв.м	Стоимость кв.м., руб.	Стоимость объекта долевого строительства, руб.
1	1	1	1	1	75,64	30 000	2 269 200,00
2	4	2	1	1	53,55	30 000	1 605 000,00
3	5	3	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00
4	10	4	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00
5	12	4	1	1	69,55	30 000	2 086 500,00
6	14	4	1	1	31,91	30 000	1 096 500,00
7	15	5	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00
8	19	5	1	1	23,23	30 000	1 096 500,00
9	30	4	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00
10	21	6	1	1	75,64	30 000	2 269 200,00
11	22	6	1	1	69,55	30 000	2 086 500,00
12	24	6	1	1	53,55	30 000	1 605 000,00
13	24	6	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00
14	26	7	1	1	75,64	30 000	2 269 200,00
15	27	7	1	1	69,55	30 000	2 086 500,00
16	29	7	1	1	53,55	30 000	1 605 000,00
17	30	7	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00
18	31	8	1	1	75,64	30 000	2 269 200,00
19	32	8	1	1	69,55	30 000	2 086 500,00
20	34	8	1	1	31,91	30 000	1 096 500,00
21	35	8	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00
22	36	9	1	1	75,64	30 000	2 269 200,00
23	36	9	1	1	53,55	30 000	1 605 000,00
24	40	9	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00
25	41	10	1	1	75,64	30 000	2 269 200,00
26	42	10	1	1	69,55	30 000	2 086 500,00
27	43	10	1	1	48,57	30 000	1 466 100,00

Итого общая ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства составляет 212 611 878 (двести двенадцать миллионов шестьсот одиннадцать тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей 96 копеек.

1. Исполнение данных технических условий, проектной документации и установление законодательства Российской Федерации порядке органов технической инспекции объектов недвижимости (в том числе квартир, жилых и нежилых помещений), после ввода дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства. Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства с административным актом долевого строительства (обременительная стоимость).

2. Стороны договорились изменить Приложение №1 «Описание и характеристики Объекта долевого строительства» и Договор, включая его в разделы Приложения №1 к настоящему Соглашению, включив в его неизъемленную часть:

4. Стороны договорились изменить Приложение №3 «Лист Объекта долевого строительства» в Договору, включая его в разделы Приложения №2 к настоящему Соглашению, включив в его неизъемленную часть:

5. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения и возмещение права собственности на Объект долевого строительства Участником долевого строительства и застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

6. Застройщик обязуется в течение 4 (четыре) месяцев с момента регистрации настоящего Соглашения вернуть путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства сумму в размере 5 818 700 (пять миллионов восемьсот восемнадцать тысяч семьсот) рублей, в таком же размере в размере 1 661 500 (один миллион шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей.

7. Застройщик обязуется использовать указанные на данном этапе обязательства по уплате указанной выше суммы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства при условии перечисления данной суммы в полном объеме.

8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложений к нему, принятые в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением, применяются в силу настоящего Соглашения и являются неотъемлемой частью Соглашения.

9. Настоящее Соглашение является неизъемленной частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации и устанавливает законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.

10. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.

11. 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.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
ООО «КУДЕРЪ» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
ИНН 662168350 КПП 66201001
Ф/е 4070281090760011993 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,
Строение 1 Москва
К/с 3010181074325000659 БИК 044525659

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопментс ДУ» ЛПФ «Ильинское "Протон"
Место нахождения: 190449, г. Москва, ул. Щаболова, д.10, корпус 2
Почтовый адрес: 190449, г. Москва, ул. Щаболова, д.10, корпус 2
ИНН: 7704227080, КПП: 775001001
Ф/с 4070181090000237907 в Банк ГПН (АО), г. Москва,
К/с 30101810200000000823,
БИК 044525823.

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

С. К. Мельникова



(А.Е. Жуков)

Приложение №2
 К Дополнительному соглашению № 13
 от «01» июля 2016 г.
 к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 25 января 2013 г. № 250113-П

Приложение №2
 к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 25 января 2013 г. № 250113-П

Секция № 1, этаж № 2



2.1. Система оповещения.
 Выполняется в объеме проекта с комплексной звуко-сигнализацией. Приборы - речевого оповещения, звуко-сигнализационные, с функцией дублирования (на время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия для сохранения внешнего вида и работоспособности).

Для связи систем неэффективна, эксплуатационная организация занимается опрессовкой в проект.

3. Электропроводка.
 3.1. Электропроводка выполняется в объеме: разводка электропроводки по месту кабеля по стенам под штукатурку с установкой опломбированных устройств - розетки, выключатели, электрощиты, розетки для электропитания, установка приборов учета.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефоны, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой до главного ввода без ввода в квартиру.

3.3. Протвояжарная система выполняется в объеме проекта. В квартирах, лестничных клетках, встроено-присоединенных помещениях, технических помещениях и в подвале установка автономных датчиков и приборов автоматического выключения и выводится в диспетчерский пункт.

3.4. Система кондиционирования - предусматривается устройство собственной вентиляции.

4. Отделочные работы.
 4.1. По внутренним (отделочным) помещениям квартир.
 Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Защитные уголки не устанавливаются.
 Полы - стяжка цементно-песчаным раствором, с применением армированной сетки для компенсации температурных деформаций стяжки. В помещениях ванной и санузла - без стяжки с выполнением гидроизоляции.

Плиточа - без отгала, производится ручная в заданном направлении.
 Планировка - отсутствует. Проекты некорректные - отсутствуют.

Двери входные - лабиринт деревянный евро-с покрытием ДВП, с установкой замков, ручек и необходимой фурнитуры.

Монтажные внутренние дверные блоки и дверные блоки в жилых комнатах - не устанавливаются.
 Выполняются установка дверей на лоджии и балконах (двукамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Выполняется установка оконных блоков на высоту наружных стен. (двойные стеклопакеты и пластиковые переплеты, отливки по наружной стороне оконного жёлоба, подоконные доски - пластик). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.1.1. Производятся чистовые отделка мест общего пользования.
 4.2. По не отделанным помещениям квартир (лоджии, балконы).

Стеклопакеты - двухкамерные с армированным стеклопакетом. Защитные уголки не устанавливаются. Ограждающие конструкции для наружных работ.
 Плиты - монтажные плиты.

Дверь - согласно СНиП. Выровнены и подготовлены для чистовой отделки.
 Выполняются остекление лоджий (двукамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль, отливки по наружной стороне оконного жёлоба, подоконные доски, пластик) и установка подоконников. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Плиточа лоджий - отсутствует.
 Планировка лоджий - плиты. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.3. Монтаж приборов учета тепла и горячей воды и передача в эксплуатирующую организацию.
 4.4. Установка, подключение, опломбирование и ввод в эксплуатацию измерительных сетей горячей и холодной воды, отопления, канализации, вентиляции, электрических сетей по составной схеме эксплуатации.

4.5. Ввод в эксплуатацию, подключение и передача в эксплуатирующую организацию.
 4.6. Чистовая отделка мест общего пользования.

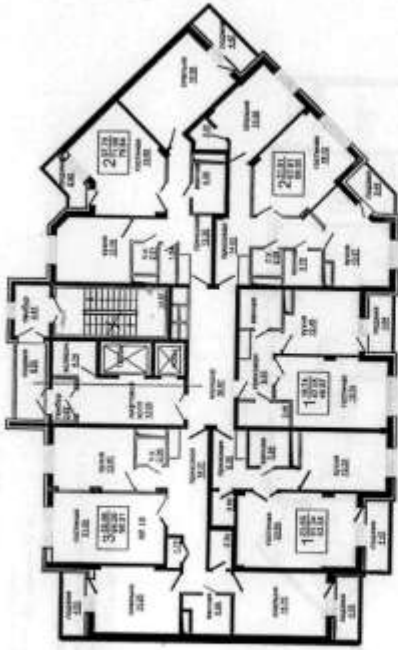
4.7. Установка систем шумоизоляции - шумные кондиционеры.
 4.8. Высокотемпературный тепловой пункт с учетом тепловой нагрузки.

4.9. Выбор для оформления территории строительства и продажи земельной доли.
 4.10. Выселение эксплуатирующей фазы с участка.

Участник долевого строительства:
 Генеральный директор
 (А.Е.Жуков)

Генеральный директор
 (С.К.Меликов)

Секция № 1, этаж № 3



Секция № 1, этаж № 4



Секция № 1, этаж № 5



Секция № 1, этаж № 6



Секция № 2, этаж № 2



Секция № 2, этаж № 3



Секция № 2, этаж № 4



Секция № 2, этаж № 5



Секция № 2, этаж № 6



Секция № 2, этаж № 7



Секция № 2, этаж № 8



Секция № 2, этаж № 9



Секция № 2, этаж № 10



Секция № 2, этаж № 11



Секция № 2, этаж № 12



Секция № 3, этаж № 2



Секция № 3, этаж № 3



Секция № 3, этаж № 9



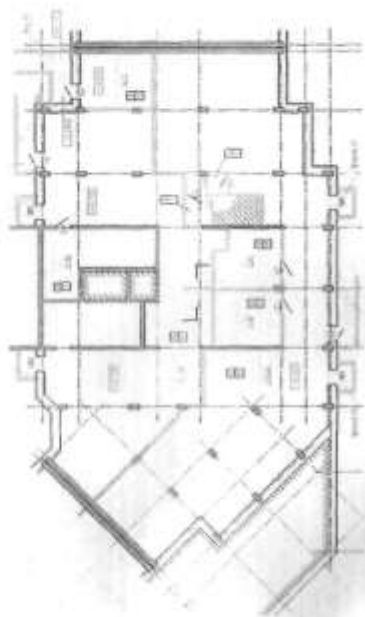
Секция № 3, этаж № 10



Секция № 3, этаж № 11



План Объекта долевого строительства-2
(секция № 2, цокольный этаж)



План Объекта долевого строительства-2
(секция № 3, цокольный этаж)



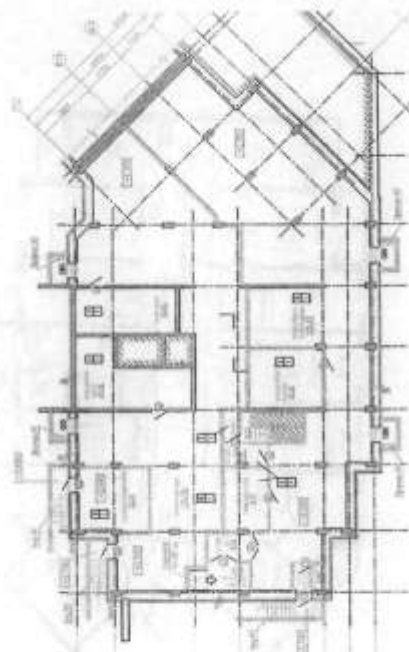
Застройщик:
Генеральный директор
Е.В. Колесников
И. Колесников


Учредитель долевого строительства:
Генеральный директор
А.Е. Мухомов
А.Е. Мухомов

Секция № 3, этаж № 12



План Объекта долевого строительства-2
(секция № 3, цокольный этаж)



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Воронежской области
№ регистрационного округа 26
Подпись государственного регистратора
Федеральной службы
Дата регистрации 05.06.2016г.
Номер регистрации 08-00934-36/034/01/0/2016-0060
Регистратор 



примечание, прилагаемое к описанию земель
08.06.2016 г. 08-00934-36/034/01/0/2016-0060







АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ИНН/КПП 7702372098/770901001
ОГРН 1097799045520
109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16
Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76
E-mail: office@kadastr-ocenka.ru
pkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадастр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования не влечет недействительности Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»

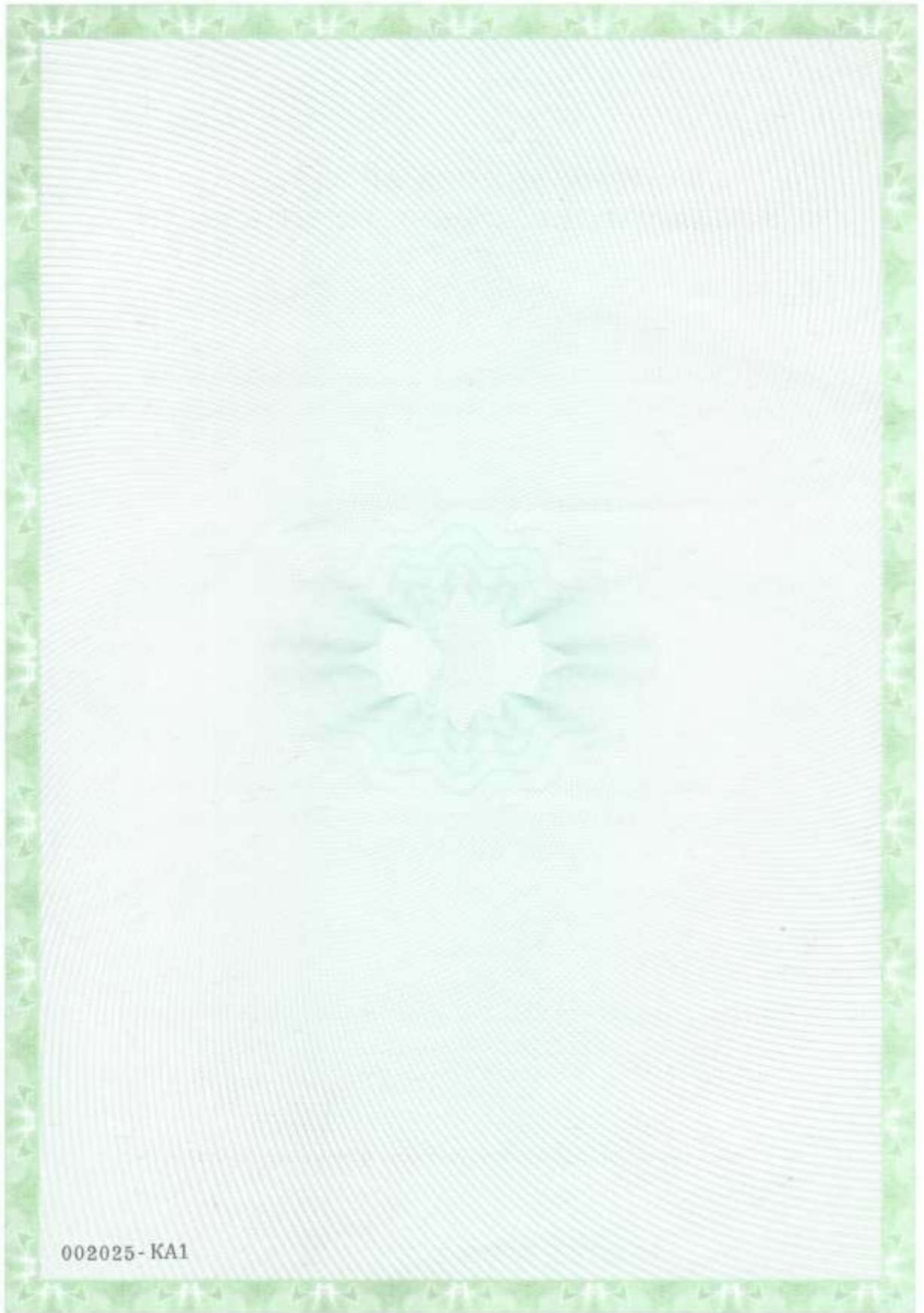


А.Р. Филимошин

Исп. Луныкина Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76







002025-КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.


Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
_____/И.А.Попов/	Доверенность № 02-15/500/17-с от 06.11.2017 г.
	Телефон: 737 03-30, доб. 198
	_____/О.А. Аракелова/
	М.П.
	Полис оформил: _____ А.В.

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

115038, Москва, Садовническая ул., 23
Тел.: +7 495 737 8330
www.energo-garant.ru

ЭНЕРГОГАРАНТ

23 Sadovnicheskaya ul., Moscow, 115038
Tel.: +7 495 737 8330
www.energo-garant.ru

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛЪ» (ПАО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
ю/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Г.Р.Юрьева/ М.П.</p> <p>Полис оформлен: Королев, М. Дата выдачи: 05.12.2017 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /Р.С.Луценко/ М.П.</p>
--	--

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
132 (Сто тридцать две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р. С.