

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ №УКР-П/18-16**

**от 20 апреля 2018 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б**

*Исполнитель отчета*

**Попов И. А.**

<b>СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА</b>	<b>Стр.</b>
Сопроводительное письмо	3
<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	<b>6</b>
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценки	8
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	10
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	10
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»	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	13
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.10. Методология определения справедливой стоимости	14
<b>II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	19
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	27
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	27
<b>III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>28</b>
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
<b>IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>58</b>
<b>V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>59</b>
5.1. Общие положения	59
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	59
5.3. Выбор подходов и методов оценки	59
5.4. Согласование результатов оценки	65
5.5. Выбор подходов и методов оценки	65
<b>VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>67</b>
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	67
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	116
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	116
6.4. Согласование результатов оценки	116
<b>VII. ВЫВОДЫ</b>	<b>118</b>
<b>VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>	<b>120</b>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	124

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

«20» апреля 2018 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 16 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 № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, в т.ч.:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	1	2	2	1	76,19
2	2	2	2	1	70,01
3	3	2	1	1	47,88
4	4	2	1	1	53,87
5	5	2	3	1	98,47
6	6	3	2	1	76,19
7	7	3	2	1	70,01
8	9	3	1	1	53,87
9	10	3	3	1	98,47
10	11	4	2	1	76,19
11	12	4	2	1	70,01
12	13	4	1	1	47,88
13	14	4	1	1	53,87
14	15	4	3	1	98,47
15	16	5	2	1	76,19
16	17	5	2	1	70,01
17	18	5	1	1	47,88
18	19	5	1	1	53,87
19	20	5	3	1	98,47
20	22	6	2	1	70,01
21	23	6	1	1	47,88
22	24	6	1	1	53,87
23	27	7	2	1	70,01
24	29	7	1	1	53,87
25	32	8	2	1	70,01
26	33	8	1	1	47,88
27	37	9	2	1	70,01
28	38	9	1	1	47,88
29	42	10	2	1	70,01
30	56	2	2	2	78,38
31	58	2	1	2	49,19
32	59	2	1	2	53,98
33	63	3	1	2	49,19
<b>ИТОГО</b>					<b>2 169,97</b>

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков, в соответствии с требованиями действующего законодательства и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на **20 апреля 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девятая часть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:**

**63 661 127**

**(Шестьдесят три миллиона шестьсот шестьдесят одна тысяча сто двадцать семь) рублей,**

В том числе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м <sup>2</sup>	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	2	1	76,19	2 232 367
2	2	2	2	1	70,01	2 051 293
3	3	2	1	1	47,88	1 551 312
4	4	2	1	1	53,87	1 616 100
5	5	2	3	1	98,47	2 540 526
6	6	3	2	1	76,19	2 232 367
7	7	3	2	1	70,01	2 051 293
8	9	3	1	1	53,87	1 616 100
9	10	3	3	1	98,47	2 540 526
10	11	4	2	1	76,19	2 232 367
11	12	4	2	1	70,01	2 051 293
12	13	4	1	1	47,88	1 551 312
13	14	4	1	1	53,87	1 616 100
14	15	4	3	1	98,47	2 540 526
15	16	5	2	1	76,19	2 232 367
16	17	5	2	1	70,01	2 051 293
17	18	5	1	1	47,88	1 551 312
18	19	5	1	1	53,87	1 616 100

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м <sup>2</sup>	Итоговая величина стоимости, руб.
19	20	5	3	1	98,47	2 540 526
20	22	6	2	1	70,01	2 051 293
21	23	6	1	1	47,88	1 551 312
22	24	6	1	1	53,87	1 616 100
23	27	7	2	1	70,01	2 051 293
24	29	7	1	1	53,87	1 616 100
25	32	8	2	1	70,01	2 051 293
26	33	8	1	1	47,88	1 551 312
27	37	9	2	1	70,01	2 051 293
28	38	9	1	1	47,88	1 551 312
29	42	10	2	1	70,01	2 051 293
30	56	2	2	2	78,38	2 296 534
31	58	2	1	2	49,19	1 593 756
32	59	2	1	2	53,98	1 619 400
33	63	3	1	2	49,19	1 593 756

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 № 16 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 № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, в т.ч.:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	1	2	2	1	76,19
2	2	2	2	1	70,01
3	3	2	1	1	47,88
4	4	2	1	1	53,87
5	5	2	3	1	98,47
6	6	3	2	1	76,19
7	7	3	2	1	70,01
8	9	3	1	1	53,87
9	10	3	3	1	98,47
10	11	4	2	1	76,19
11	12	4	2	1	70,01
12	13	4	1	1	47,88
13	14	4	1	1	53,87
14	15	4	3	1	98,47
15	16	5	2	1	76,19
16	17	5	2	1	70,01
17	18	5	1	1	47,88
18	19	5	1	1	53,87
19	20	5	3	1	98,47
20	22	6	2	1	70,01
21	23	6	1	1	47,88
22	24	6	1	1	53,87
23	27	7	2	1	70,01
24	29	7	1	1	53,87
25	32	8	2	1	70,01
26	33	8	1	1	47,88
27	37	9	2	1	70,01
28	38	9	1	1	47,88
29	42	10	2	1	70,01
30	56	2	2	2	78,38
31	58	2	1	2	49,19
32	59	2	1	2	53,98
33	63	3	1	2	49,19
<b>ИТОГО</b>					<b>2 169,97</b>

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	1	2	2	1	76,19
2	2	2	2	1	70,01
3	3	2	1	1	47,88

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
4	4	2	1	1	53,87
5	5	2	3	1	98,47
6	6	3	2	1	76,19
7	7	3	2	1	70,01
8	9	3	1	1	53,87
9	10	3	3	1	98,47
10	11	4	2	1	76,19
11	12	4	2	1	70,01
12	13	4	1	1	47,88
13	14	4	1	1	53,87
14	15	4	3	1	98,47
15	16	5	2	1	76,19
16	17	5	2	1	70,01
17	18	5	1	1	47,88
18	19	5	1	1	53,87
19	20	5	3	1	98,47
20	22	6	2	1	70,01
21	23	6	1	1	47,88
22	24	6	1	1	53,87
23	27	7	2	1	70,01
24	29	7	1	1	53,87
25	32	8	2	1	70,01
26	33	8	1	1	47,88
27	37	9	2	1	70,01
28	38	9	1	1	47,88
29	42	10	2	1	70,01
30	56	2	2	2	78,38
31	58	2	1	2	49,19
32	59	2	1	2	53,98
33	63	3	1	2	49,19
<b>ИТОГО</b>					<b>2 169,97</b>

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-A от 22.03.2013 г.;
- 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 26.09.2017 г.);
- копии Постановления № 517 от 22.04.2016 г. Администрации городского округа г. Нововоронеж;
- копии Дополнительного соглашения № 5 от «20» июля 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г.;
- копии Договора № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях) полученных от заказчика.

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

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

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

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **20 апреля 2018 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **20 апреля 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

### Обоснование применяемых стандартов

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328



от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «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.

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
Место нахождения	2119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д.40, стр. 4, эт. 6, пом. I, ком. 29
Почтовый адрес	2119017, 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	<b>Попов Игорь Александрович</b> - 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. 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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:igor.popov@ramb-price.ru">igor.popov@ramb-price.ru</a>
Страхование ответственности юридического лица	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.
Саморегулируемая организация оценщиков	<b>Попов Игорь Александрович</b> 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.
Страхование гражданской ответственности	<b>Попов Игорь Александрович</b> 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.

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

Дата составления отчета

20 апреля 2018 г.

Порядковый номер отчета

УКР-П/18-16

### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г.
Реквизиты дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве	Дополнительное соглашение № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон».
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоэтажный жилой дом (строительная позиция 18а), со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.
Объекты долевого строительства по договору	Квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, в составе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	1	2	2	1	76,19
2	2	2	2	1	70,01
3	3	2	1	1	47,88
4	4	2	1	1	53,87
5	5	2	3	1	98,47
6	6	3	2	1	76,19
7	7	3	2	1	70,01
8	9	3	1	1	53,87
9	10	3	3	1	98,47
10	11	4	2	1	76,19
11	12	4	2	1	70,01
12	13	4	1	1	47,88
13	14	4	1	1	53,87
14	15	4	3	1	98,47
15	16	5	2	1	76,19
16	17	5	2	1	70,01
17	18	5	1	1	47,88
18	19	5	1	1	53,87
19	20	5	3	1	98,47
20	22	6	2	1	70,01
21	23	6	1	1	47,88
22	24	6	1	1	53,87
23	27	7	2	1	70,01
24	29	7	1	1	53,87
25	32	8	2	1	70,01
26	33	8	1	1	47,88
27	37	9	2	1	70,01
28	38	9	1	1	47,88
29	42	10	2	1	70,01
30	56	2	2	2	78,38
31	58	2	1	2	49,19
32	59	2	1	2	53,98
33	63	3	1	2	49,19
<b>ИТОГО</b>					<b>2 169,97</b>

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

Строительный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	не использовался	2 232 367	не использовался	2 232 367
2	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
3	не использовался	1 551 312	не использовался	1 551 312
4	не использовался	1 616 100	не использовался	1 616 100
5	не использовался	2 540 526	не использовался	2 540 526
6	не использовался	2 232 367	не использовался	2 232 367
7	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
9	не использовался	1 616 100	не использовался	1 616 100
10	не использовался	2 540 526	не использовался	2 540 526
11	не использовался	2 232 367	не использовался	2 232 367
12	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
13	не использовался	1 551 312	не использовался	1 551 312
14	не использовался	1 616 100	не использовался	1 616 100

Строительный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
15	не использовался	2 540 526	не использовался	2 540 526
16	не использовался	2 232 367	не использовался	2 232 367
17	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
18	не использовался	1 551 312	не использовался	1 551 312
19	не использовался	1 616 100	не использовался	1 616 100
20	не использовался	2 540 526	не использовался	2 540 526
22	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
23	не использовался	1 551 312	не использовался	1 551 312
24	не использовался	1 616 100	не использовался	1 616 100
27	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
29	не использовался	1 616 100	не использовался	1 616 100
32	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
33	не использовался	1 551 312	не использовался	1 551 312
37	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
38	не использовался	1 551 312	не использовался	1 551 312
42	не использовался	2 051 293	не использовался	2 051 293
56	не использовался	2 296 534	не использовался	2 296 534
58	не использовался	1 593 756	не использовался	1 593 756
59	не использовался	1 619 400	не использовался	1 619 400
63	не использовался	1 593 756	не использовался	1 593 756

\* 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 (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Проектная декларация по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7 (с последними изменениями от 26.09.2017 г.)	Представлены в Приложении 2	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Постановление Администрации городского округа г. Нововоронеж	№ 517 от 22.04.2016г	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение № 5 к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г.	№ 5 от «20» июля 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ 200216-П-2 от «20» февраля 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Решение Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР»	№4 от 26 января 2018 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения	от 06.09. 2011 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

## 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки, существенной для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные об объектах оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

## 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

## 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают

рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.

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 № 200216-П-2 и Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к нему - Квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.

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	1	2	2	1	76,19
2	2	2	2	1	70,01
3	3	2	1	1	47,88

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
4	4	2	1	1	53,87
5	5	2	3	1	98,47
6	6	3	2	1	76,19
7	7	3	2	1	70,01
8	9	3	1	1	53,87
9	10	3	3	1	98,47
10	11	4	2	1	76,19
11	12	4	2	1	70,01
12	13	4	1	1	47,88
13	14	4	1	1	53,87
14	15	4	3	1	98,47
15	16	5	2	1	76,19
16	17	5	2	1	70,01
17	18	5	1	1	47,88
18	19	5	1	1	53,87
19	20	5	3	1	98,47
20	22	6	2	1	70,01
21	23	6	1	1	47,88
22	24	6	1	1	53,87
23	27	7	2	1	70,01
24	29	7	1	1	53,87
25	32	8	2	1	70,01
26	33	8	1	1	47,88
27	37	9	2	1	70,01
28	38	9	1	1	47,88
29	42	10	2	1	70,01
30	56	2	2	2	78,38
31	58	2	1	2	49,19
32	59	2	1	2	53,98
33	63	3	1	2	49,19
<b>ИТОГО</b>					<b>2 169,97</b>

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, запланирован не позднее II квартала 2018 г. (источник: Изменения в проектную декларацию по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома 7 от 26.09.2017 г.).

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

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

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел 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 оценщиком документов, представленных в табл. 1.

#### 2. Местоположение объектов.

Местоположение для объектов оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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.

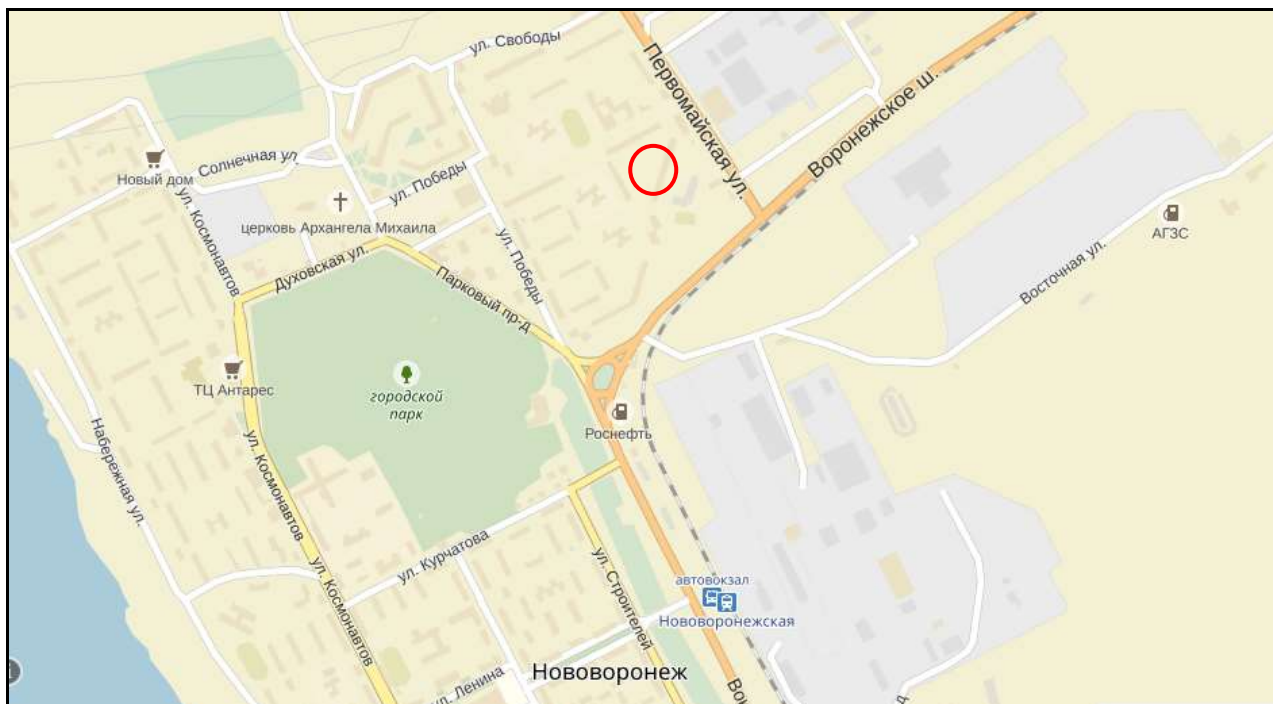
Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

**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 № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б

*Источник: 1. Анализ Оценка 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	32,64	н/д

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

2. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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
<p>1. Старый фонд, в том числе:</p> <p><b>Старый фонд</b></p> <p><b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:</p> <p><b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b></p> <p><b>Хрущёвки</b></p> <p><b>Брежневки</b></p>	<p>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 раздельные.</p> <p>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.</p> <p>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, раздельных в большинстве своём санузлов,</p>

Наименование класса	Базовые объекты группы
	просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
<b>Гостинки (малосемейки)</b>	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 г.г. 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 совмещенный 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.
<b>Стандартная (современная, типовая) планировка</b>	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.
<b>Улучшенная планировка</b>	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.
<b>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b>	
<b>Современное жилье эконом класса</b>	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 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.
<b>Современное жилье комфорт-класса</b>	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.
<b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b>	
<b>Современное жилье бизнес класса</b>	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».
<b>Современное элитное жилье</b>	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

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b></p>	<p>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, кухонно-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, фонтаны, 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> <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 ванными 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>
<p><b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b></p>	<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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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 и	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
1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	2	н/д	76,19	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	1	н/д	47,88	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	1	н/д	53,87	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	2	н/д	76,19	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	1	н/д	53,87	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	2	н/д	76,19	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



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
13	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	1	н/д	47,88	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
14	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	1	н/д	53,87	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
15	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
16	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	2	н/д	76,19	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
17	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
18	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	1	н/д	47,88	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
19	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	1	н/д	53,87	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
20	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
22	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
23	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	1	н/д	47,88	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
24	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	1	н/д	53,87	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
27	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
29	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	1	н/д	53,87	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
32	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
33	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	1	н/д	47,88	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
37	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
38	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	1	н/д	47,88	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
42	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
56	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	2	н/д	78,38	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
58	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	1	н/д	49,19	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
59	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	1	н/д	53,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
63	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	1	н/д	49,19	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1 – 3.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 20.04.2018 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 в ноябре - декабре 2017 г.**

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв.17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв.17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв.17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

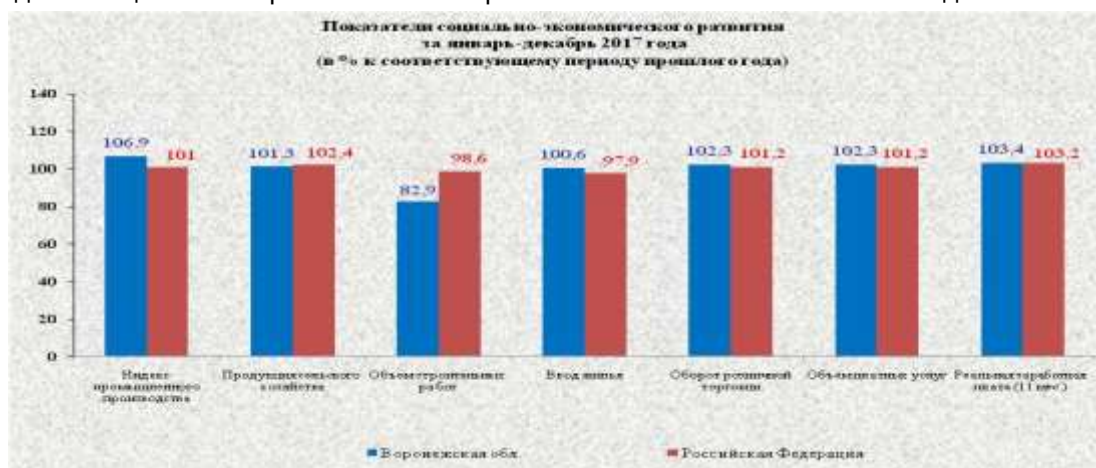
По итогам ноября - декабря 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за январь - декабрь 2017 г.

### ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В ОБЛАСТИ

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%).

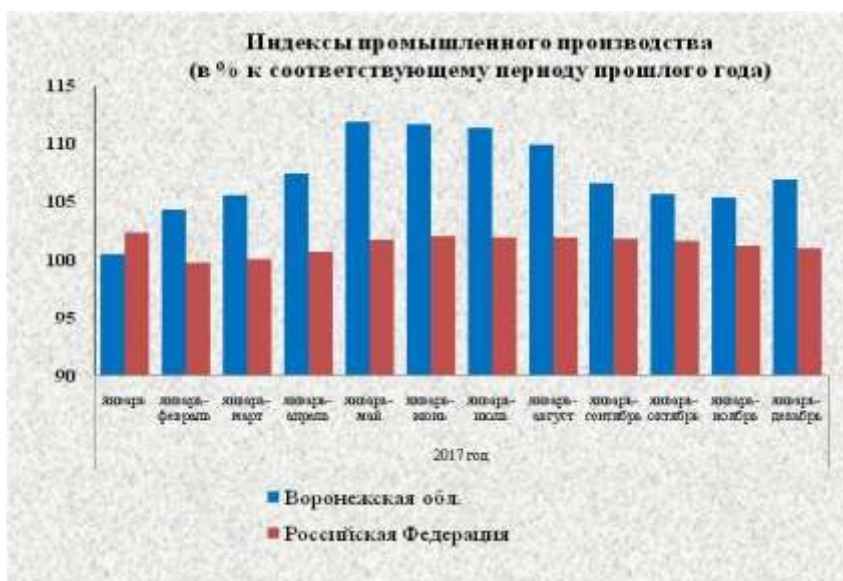
Потребительский спрос в сфере *торговли* сохранил положительные значения и составил 102,3% от уровня 2016 года (по РФ - 101,2%). Объем *платных услуг*, оказанных населению, также продемонстрировал положительную динамику - 100,1% к уровню прошлого года (в России –100,2%).

*Индекс потребительских цен* по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 2017 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



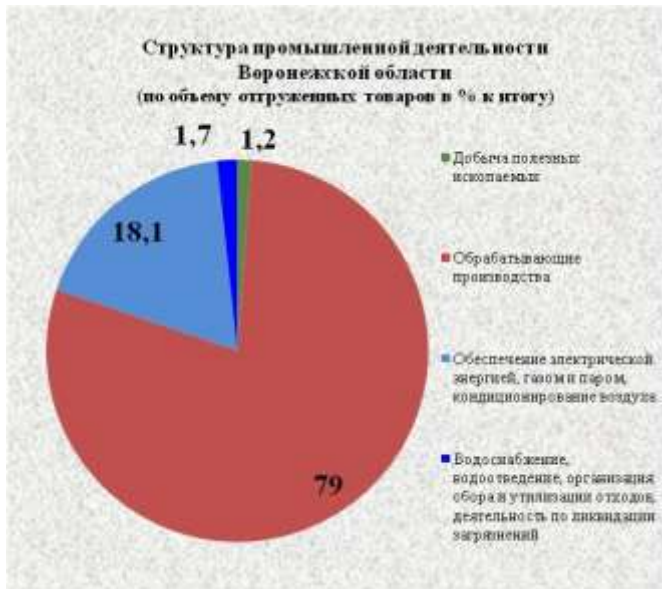
металлических мостовых конструкций), металлургическое производство (114%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (113,9%, за счет увеличения выпуска полупроводниковых приборов), напитков (110,1%), бумаги и бумажных изделий (108,4%), пищевых продуктов (106,3%), прочей неметаллической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

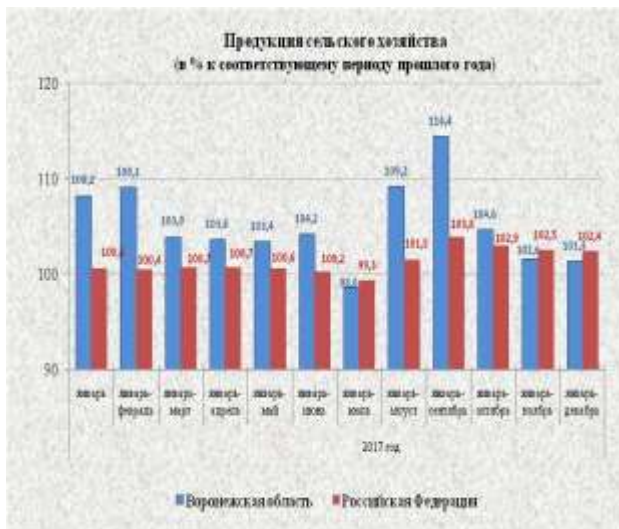
В 2017 году оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации 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.

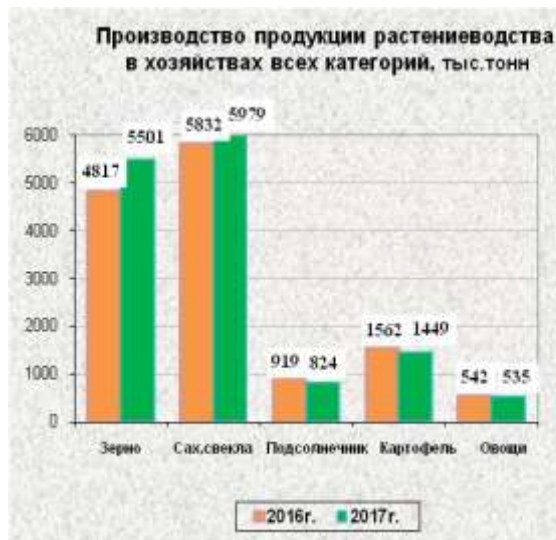
В секторе сельхозорганизаций обеспечена устойчивая положительная динамика роста производства продукции животноводства. Успешно развиваются молочный и мясной



(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. Надои 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%).

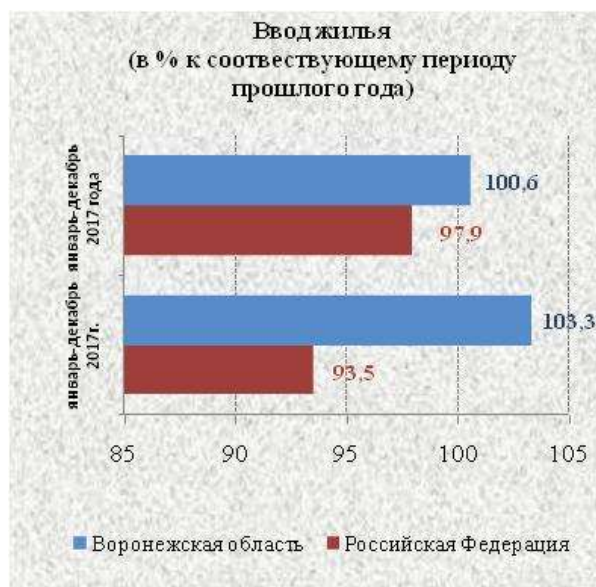
Под урожай будущего года в сельхозорганизациях озимые культуры на зерно и зеленый корм посеяны на площади 520,4 тыс. га (100,8% к уровню 2016 года), зяби вспахано – 836,4 тыс. га (94,1%).

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»).

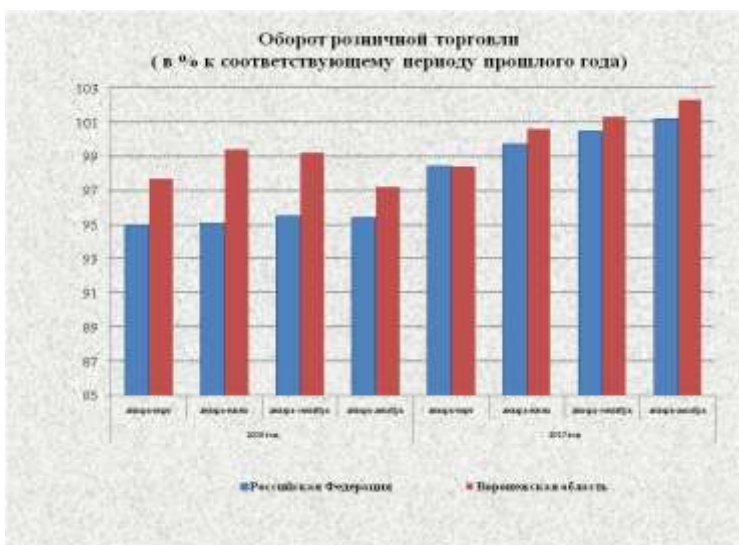
Торжественная церемония открытия новой производственной площадки ЗАО «Лискимонтажконструкция» состоялась 20 июня текущего года при участии министра промышленности и торговли Российской Федерации и губернатора Воронежской области.

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.

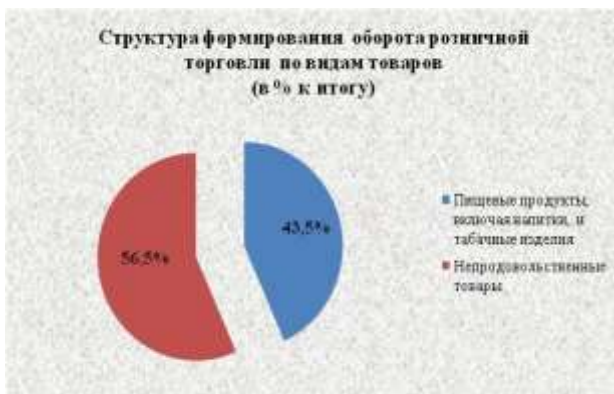
Населением за счет привлеченных и собственных средств введено в действие 654,5 тыс. кв. метров, что на 41,6% выше уровня прошлого года (38,7% от общего объема введенного жилья). Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов (без индивидуального жилищного строительства) составила 32,4 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 2,2 процента.

#### ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



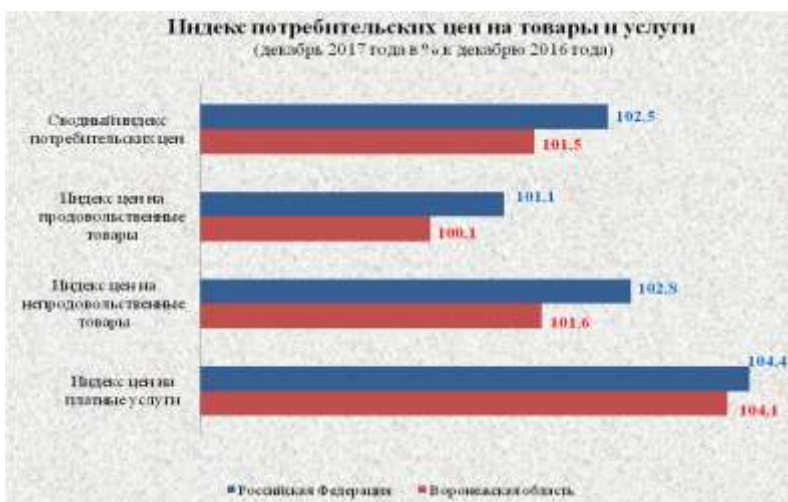
Позитивные изменения в динамике потребительского спроса наблюдаются с мая текущего года. В настоящее время ситуация в сфере торговли Воронежской области оценивается как достаточно устойчивая. За 2017 объем оборота розничной торговли увеличился на 2,3% к уровню 2016 года, и составил 516 млрд. рублей (по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



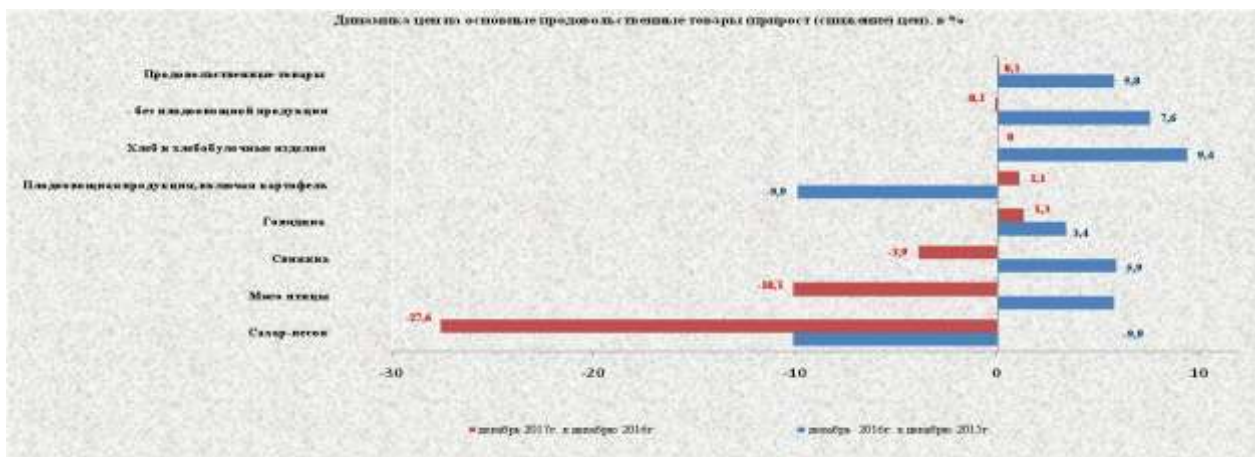
процента. Динамика изменения цен на товары и услуги в области сложилась ниже общероссийских инфляционных тенденций. Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2017 года к декабрю предыдущего года составил 101,5% (по РФ – 102,5%), в т.ч. на продовольственные товары – 100,1% (по РФ – 101,1%), 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.

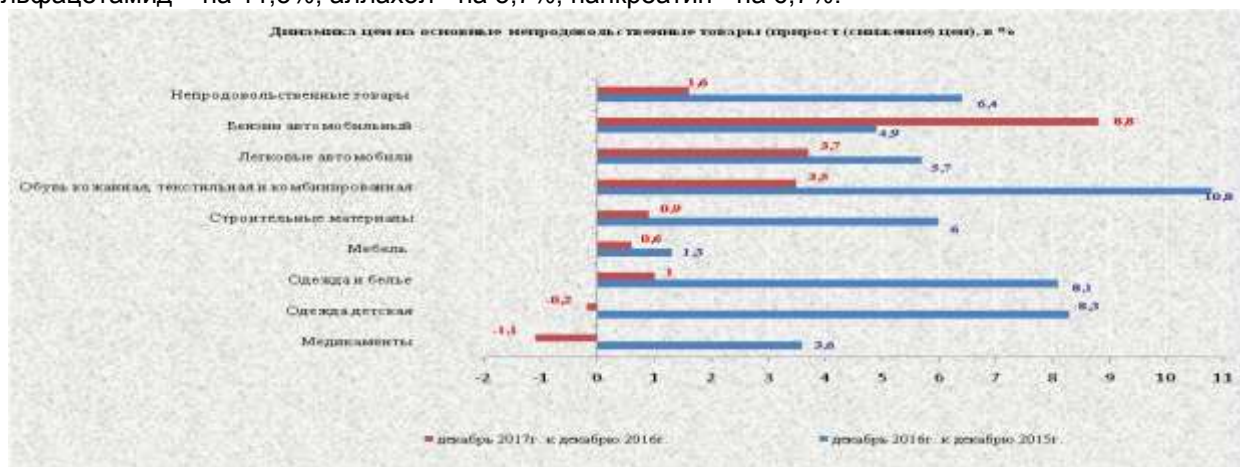
Значительное снижение цен в декабре текущего года к декабрю предыдущего наблюдалось на такие товары, как сахар - на 27,6%, крупа и бобовые - на 18,4%, яйца - на 15,1%, масло подсолнечное - на 11,7%, мясо птицы - 10,1%.

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.



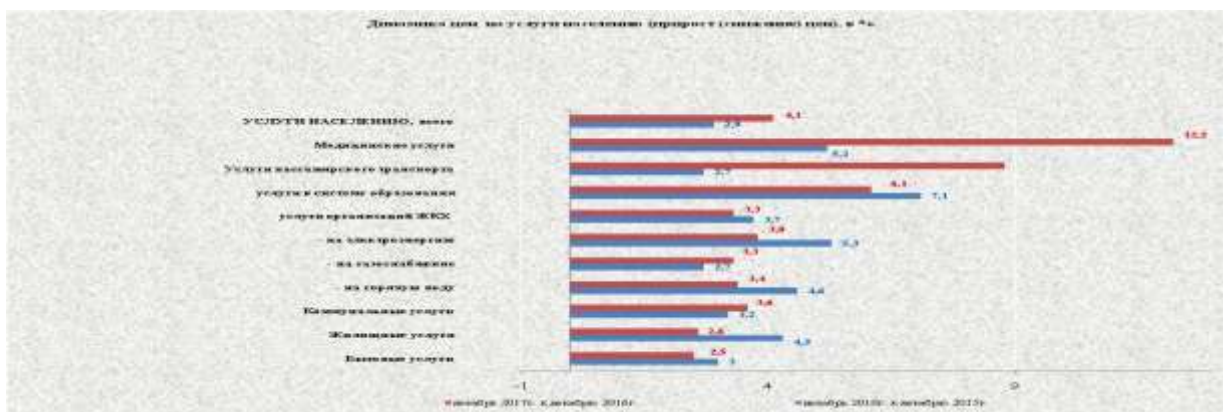
На некоторые товары длительного пользования наблюдалось снижение цен: средства связи – на 9%, компьютеры – на 6,9%, телерадиотовары - на 5,8%, другие бытовые приборы и электротовары – на 2,4%.

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



На 01.12.2017 г. сальдированный финансовый результат организаций составил +28 750,1 млн. руб., что на 24,1% ниже соответствующего уровня 2016 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 37 091,8 млн. рублей (77,1% к соответствующему уровню 2016 года). Удельный вес прибыльных предприятий в общем количестве крупных и средних предприятий составил 74,4%.

По состоянию на 01.12.2017 г. 175 предприятия получили убыток в сумме 8341,8 млн. руб. С отрицательным финансовым результатом сработали предприятия транспортировки и хранения (-43,8 млн. руб.), деятельность гостиниц и общественного питания (-125,1 млн. руб.), водоснабжение (-27,4 млн. руб.). Удельный вес убыточных организаций составил 25,6% от общего числа организаций.

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

задолженности.

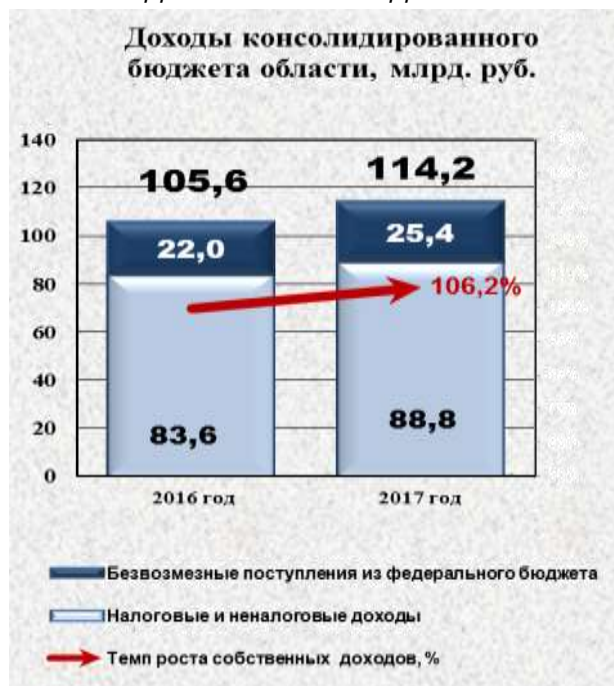
Суммарная задолженность по обязательствам (увеличилась к уровню начала года на 12,5%).

на 01.12.2017 г. составила 591,4 млрд. руб. 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.



## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЮДЖЕТ ОБЛАСТИ



Консолидированный бюджет Воронежской области по состоянию на 01.01.2018 года исполнен с профицитом 5,8 млрд. рублей и следующими характеристиками: доходы – 114,2 млрд. рублей (108,1% к уровню 2016 года), расходы – 108,4 млрд. рублей (103,6%). Доходная часть бюджета сформирована за счет налоговых (71,2%), неналоговых (6,5%) поступлений, а так же безвозмездных поступлений из федерального бюджета (22,3%).

Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 88 773,2 млн. руб., что на 6,2% выше уровня 2016 года. Значительный прирост в консолидированный бюджет обеспечен: по налогу на прибыль (на 1 300,3 млн. руб., или на 7,2% к уровню 2016 года), по налогу на доходы физических лиц (на 1994,8 млн. руб., или на 6,8%), по налогу на имущество организаций (на 1320,1 млн. руб., или на 16,2%).

Сокращение поступлений отмечено по акцизам на нефтепродукты (на 1157,2 млн. руб., или на 17%) за счет снижения норматива отчисления акцизов

на нефтепродукты, зачисляемых в бюджеты субъектов на 26,3%.

В число крупнейших налогоплательщиков области входят: ПАО Сбербанк России-Центрально-Черноземный Банк – 5,0% от общей суммы налоговых платежей в консолидированный бюджет области, АО «Концерн Росэнергоатом» - 3,4%, АО «Атомэнергпром» - 3,3%, ОАО «РЖД» с филиалами и обособленными подразделениями – 2,8%, филиал ООО «Пивоваренная компания «Балтика» - «Балтика-Воронеж» – 2,3%.

Экономика Воронежской области диверсифицирована. Наибольший удельный вес в структуре налоговых поступлений в консолидированный бюджет области занимают обрабатывающие производства (22,0%), из которых: производство пищевых продуктов – 7,3%, производство напитков – 3,1%. Значительные налоговые поступления отмечены по предприятиям оптовой и розничной торговли – 18,5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 7,0%, финансовой и страховой деятельности – 6,1%, транспортировки и хранения – 5,7%.

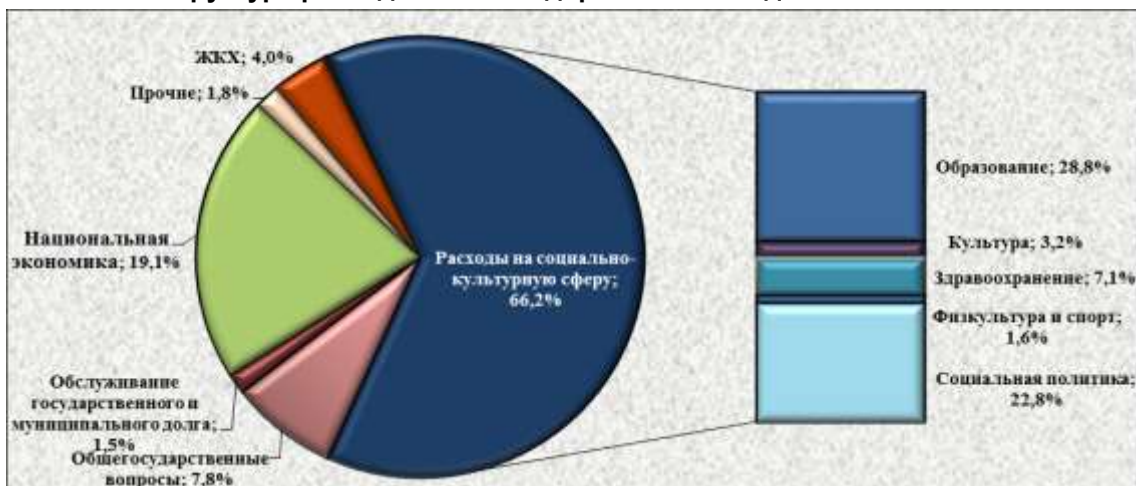
В число крупнейших налогоплательщиков области входят: ПАО Сбербанк России-Центрально-Черноземный Банк – 5,0% от общей суммы налоговых платежей в консолидированный бюджет области, АО «Концерн Росэнергоатом» - 3,4%, АО «Атомэнергпром» - 3,3%, ОАО «РЖД» с филиалами и обособленными подразделениями – 2,8%, филиал ООО «Пивоваренная компания «Балтика» - «Балтика-Воронеж» – 2,3%.

По состоянию на 01.01.2018 г. общая сумма недоимка по налогам (с учетом банкротов) составила 5261,9 млн. руб. и с начала года увеличилась на 95,5 млн. руб., или на 1,8%, в том числе: по федеральным налогам недоимка увеличилась на 40,9 млн. руб., или на 1,7%, по налогам со специальным налоговым режимом - на 41,3 млн. руб., или на 30,2%. По региональным налогам (налог на имущество организаций, транспортный) и местным налогам (земельный, налог на имущество физических лиц) недоимка сохранилась на уровне прошлого года (100,9% и 99,6% соответственно).

Расходы консолидированного бюджета составили 108 403,9 млн. руб., из которых наиболее значимы расходы на образование – 3125,9 млн. руб., или 28,8% в общей структуре расходов, на здравоохранение – 7698,3 млн. руб. (7,1%), социальная политика – 24768,6 млн. руб. (22,8%). В целом расходы на финансирование социально-культурной сферы составляют 63,8% от общего объема бюджетных расходов.

## Структура расходов консолидированного бюджета области

3а

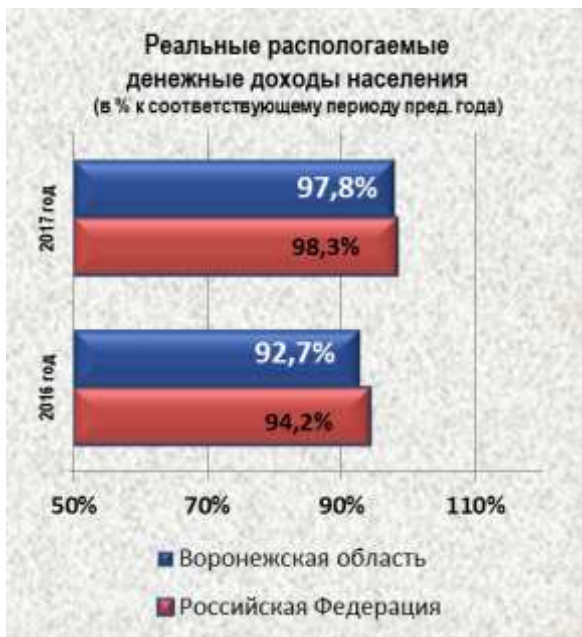


2017 год консолидированный бюджет Воронежской области исполнен с профицитом +5 791,1 млн. руб.

Воронежская область входит в число субъектов с умеренной долговой нагрузкой, государственный долг на 01.01.2018 года составил 33,5 млрд. рублей и снизился к уровню начала года на 2487,5 млн. рублей. Показатель «государственный долг к налоговым и неналоговым доходам» находится на уровне 49% (на конец 2016 года – 56,6%). Из общей суммы государственного долга 14,3% приходится на государственные ценные бумаги, 45,6% – на кредиты, полученные от кредитных организаций, 40,1% – на бюджетные кредиты.

Расходы на обслуживание государственного долга в 2017 году не превышает 2% от расходов бюджета (при установленном бюджетным законодательством допустимом предельном объеме в размере 15%).

## 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.

Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-декабре 2017 года в сравнении с Российской Федерацией, представлены в табл. 11

Таблица 11.

**Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-декабре 2017 года в сравнении с Российской Федерацией**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-декабрю 2016 г.	в % к январю-декабрю 2016 г.
1.	Индекс промышленного производства в том числе по видам деятельности:	%	x	106,9	101,0
	«добыча полезных ископаемых»	%	x	105,7	102,0
	«обрабатывающие производства»	%	x	106,9	100,2
	«обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	%	x	107,5	100,1
	«водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	%	x	103,0	97,2
2.	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн. руб.	199863	101,3	102,4
3.	Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	94477,5	82,9	98,6
4.	Ввод жилья	тыс. кв. м	1689,1	100,6	97,9
5.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	515987,5	102,3	101,2
6.	Объем платных услуг населению	млн. руб.	124457,4	100,1	100,2
7.	Индекс потребительских цен - к декабрю 2016 г.	%	x 101,5	103,4 x	103,7 102,5
8.	Начисленная средняя заработная плата одного работника:*				
	номинальная	руб.	27766,3	107,1	107,1
	реальная	%	x	103,4	103,2
9.	Реальные располагаемые денежные доходы	%	x	97,8	98,3
10.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,9	x	x

\* данные за январь-ноябрь 2017 года

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

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

### 3. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.rent.ru](http://www.rent.ru);
- [www.renlist.ru](http://www.renlist.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru);

- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- <http://www.domofond.ru>;
- [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru)

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж Воронежской области в 2017 году, 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 01.09.2017 г. по 22.02.2018 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 № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б	
Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3	
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах города ТЗ № 3	
	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	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит
	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 оферт для 1-но комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 9 оферт для 2-х комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 9 оферт 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 № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Все объекты анализа с 1 по 9	Двухкомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
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, 7Б

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	Однокомнатные квартиры 3	3	32 635	н/д
Все объекты анализа с 1 по 9	Двухкомнатные квартиры 3	3	32 635	н/д
Все объекты анализа с 1 по 9	Трёхкомнатные квартиры 3	3	32 635	н/д

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-	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	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
	класса								
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	1	51,70	56,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	1	51,70	56,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/14 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/14 (промежуточный)	1	45,50	49,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	1	52,60	57,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
<b>Двухкомнатные квартиры</b>									
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
<b>Трёхкомнатные квартиры</b>									
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	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 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 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	3	95,70	104,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источники: 1. Анализ Оценка

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

Источники: 1. Анализ Оценка

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

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры		

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все объекты анализа с 1 по 11	отсутствует Двухкомнатные квартиры	типовые
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует Трёхкомнатные квартиры	типовые
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
<b>Однокомнатные квартиры</b>		
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 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
<b>Двухкомнатные квартиры</b>		
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
<b>Трёхкомнатные квартиры</b>		
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

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м
	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.

Показатель ликвидности	Градации сроков экспозиции				
	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 резульативного 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. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что 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	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
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](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

**Значения величины поправки на 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](http://www.rusvs.ru)

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

Таблица 27.

**Значения величины поправки на 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](http://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%

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
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 уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Старый фонд	6,6%	7,6%	7,1%
2. Массовое жилье советской постройки	6,0%	6,9%	6,4%
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
<b>Цены предложений объектов</b>			
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
<b>Цены предложений объектов</b>			
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 № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по небольшим городам в марте 2017 г.	6-9 (7,5%)	11-13 (12%)	6-10 (8%)	12-14 (12%)	6-10 (8%)	11-14 (12,5%)	9-10 (9,5%)	13-15 (14%)	12-15 (13,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 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 уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Населенный пункт	Мин.	Макс.	Среднее
Москва	8,0%	9,0%	8,5%
Крупные города			8,6%
Средние города			10,3%
Небольшие города			10,5%
Московская область	9,0%	12,0%	10,5%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
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
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
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	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
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
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
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	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
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	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
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
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.</b>						
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
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
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>						
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	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
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	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
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	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
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	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
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	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
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 2017 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 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) 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
<b>Затратный подход</b>			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания –	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	жилых и нежилых помещений.		
	<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг.	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках
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	сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части
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	расчета отдельных корректировок)
	<b>Доходный подход</b>		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершённых 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, %
<i>Для однокомнатных квартир</i>				
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
<i>Для двухкомнатных квартир</i>				
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
<i>Для трёхкомнатных квартир</i>				
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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 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 лоджий, кв.м	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	76,19	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, 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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 2 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:							корректировка не проводилась
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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 3 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	позиция 18а						
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/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	47,88	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 4 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (бременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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)



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:	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
адресный ориентир							
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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,87	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 5 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	20.04.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	проводилась 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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета 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	98,47	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	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)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 6 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	76,19	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, 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	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	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
транспорт							
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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	существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, 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

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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 9 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,87	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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)	необходимости и порядка расчета поправки на площадь 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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 10 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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	98,47	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 11 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая 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:							
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/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	76,19	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 12 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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:							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 13 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, 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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный 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
типичная 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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	47,88	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 14 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё 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/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,87	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 15 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,47	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, 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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 16 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(обременения) этих прав							готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	76,19	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)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 17 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая 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:							
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/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, 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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
имущества, не связанного с недвижимостью							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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 18 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	47,88	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 19 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, исследовались различия в степени готовности домов
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 оферт)	20.04.2018 (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:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая 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:							
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/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,87	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	площади объектов с учетом лоджий и балконов 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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 20 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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:	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	95,5	95,3	96,1	96	96	корректировка не проводилась Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета 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	98,47	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 22 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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 жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	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	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 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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 23 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный 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
населенного пункта, тыс. чел. средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	47,88	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 24 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Первомайская, д. 7Б	Первомайская, д. 7Б	Первомайская, д. 7Б	Первомайская, д. 7Б	Первомайская, д. 7Б	
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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,87	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 27 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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

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	части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
адресный ориентир							
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/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, 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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 29 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
Условия финансирования	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	оплата розничная продажа	оплата розничная продажа	оплата розничная продажа	оплата розничная продажа	оплата розничная продажа	оплата розничная продажа	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Первомайская, д. 7Б	Первомайская, д. 7Б	Первомайская, д. 7Б	Первомайская, д. 7Б	Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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 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 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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета 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	53,87	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	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)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 32 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	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)	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	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	Отличий нет,



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости к остановке общественного транспорта	удалена	удалена	удалена	удалена	удалена	удалена	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 33 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая 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:							
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/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	47,88	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 37 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с	70,01	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей

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							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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 38 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий,	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
кв.м							исследование необходимости и порядка расчета 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	47,88	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	
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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 42 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 56 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	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
пункте, руб. в мес. Физические характеристики:							проводилась
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	н/д	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	78,38	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 58 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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 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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,19	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	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)	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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 59 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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)	20.04.2018 (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,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							корректировка не проводилась
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличия не существенные, 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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,98	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, 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
<b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 63 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	20.04.2018 (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, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Отличий нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 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 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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,19	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, 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

Источники: 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 передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи домов);
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- общая площадь (физическая характеристика).

Описание проведенных корректировок (поправка).Поправка на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи домов).

Как было установлено ранее, срок сдачи объектов оценки и объектов-аналогов существенно отличаются и составляют:

- объекты-аналоги - сданы;
- 30.06.2018 г. – для квартир, права на которые оцениваются.

При проведении настоящей оценки была введена поправка на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи жилых домов).

Расчет поправки проводился на основе данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения корректировок к ценам предложений на передаваемые имущественные права представлены в табл. 49.

Таблица 49.

**Значения корректировок к ценам предложений на передаваемые имущественные права  
(массовое современное жилье и жилье повышенной комфортности)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,81	0,84	0,83
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,92	0,94	0,93

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

Расчет поправки проводился на основе зависимости вида:

$$P_{cc} = \left( \frac{K_1}{K_2} \frac{T_a - T_o}{365} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_1$  - коэффициент, учитывающий отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности;

$K_2$  - коэффициент, учитывающий отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности;

$T_o$  - срок сдачи объекта оценки;

$T_a$  - срок сдачи объекта-аналога.

Срок сдачи объектов оценки – II кв. 2018 г. (для расчета принимается 30.06.2018 г.) – данные из документов Заказчика.

Объекты-аналоги – сданы (для расчета принимается дата оценки 20.04.2018 г.) – данные представленные в предложениях на продажу объектов-аналогов.

$K_1$  - коэффициент, принимается равным среднему значению доверительного интервала – 0,83.

$K_2$  - коэффициент, принимается равным среднему значению доверительного интервала – 0,93.

При указанных выше исходных данных поправка на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи домов) составит, округленно:

$$P_{cc} = \left( \frac{0,83}{0,93} \frac{30.06.2018-20.04.2018}{365} - 1 \right) * 100\% = -2\%$$

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных 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. 50.

Таблица 50.

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

Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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.

Соответственно, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным среднему значению (минус) 4,5% для массового современного жилья.

Поправка на общую площадь квартиры (фактор масштаба).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости (квартир). Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. и приведены в табл. 51.

Таблица 51.

**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
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>						
<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог</b>					
< 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.

Объекты-аналоги для однокомнатных квартир, как и оцениваемые квартиры, относятся к группе объектов с площадью от 50 кв. м. до 65 кв. м., кроме оцениваемых квартир с условными номерами 3, 13, 18, 23, 33, 38, 58, 63 принадлежащих к группе объектов с площадью от 30 кв. м. до 50 кв. м. Поправка к удельной цене объектов-аналогов составит 8%. Значения поправки на общую площадь объекта представлены в табл. 52.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

**Результаты корректировки цены объектов-аналогов**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1</b>					
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 передаваемые имущественные права, %	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 699	30 700	30 697	30 770	30 774
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.	29 318	29 319	29 316	29 385	29 389
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2</b>					
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 передаваемые имущественные права, %	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 699	30 700	30 697	30 770	30 774
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.	29 318	29 319	29 316	29 385	29 389
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3</b>					
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 передаваемые имущественные права, %	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	31 462	31 462	31 441	31 486	31 422
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.	30 046	30 046	30 026	30 069	30 008
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	32 450	32 450	32 428	32 475	32 409
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4</b>					
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 передаваемые имущественные права, %	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	31 462	31 462	31 441	31 486	31 422
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.	30 046	30 046	30 026	30 069	30 008
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5</b>					
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 передаваемые имущественные права, %	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 972	26 967	26 960	26 982	26 982
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.	25 758	25 753	25 747	25 768	25 768
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6</b>					
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 передаваемые имущественные права, %	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 699	30 700	30 697	30 770	30 774
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5







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. 53.

**Таблица 53.**  
**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 318	29 319	29 316	29 385	29 389
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 007	2 008	2 007	2 013	2 013
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 048				
Веса, %	20,0065	20,0040	20,0065	19,9915	19,9915
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 318	29 319	29 316	29 385	29 389
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 007	2 008	2 007	2 013	2 013
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 048				
Веса, %	20,0065	20,0040	20,0065	19,9915	19,9915
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	32 450	32 450	32 428	32 475	32 409
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	346	346	345	346	346
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 729				
Веса, %	19,9971	19,9971	20,0116	19,9971	19,9971
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	32 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 046	30 046	30 026	30 069	30 008
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 058	2 058	2 057	2 060	2 055
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 288				
Веса, %	19,9990	19,9990	20,0015	19,9942	20,0063
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 758	25 753	25 747	25 768	25 768
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 764	1 764	1 763	1 765	1 765
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 821				
Веса, %	20,0006	20,0006	20,0034	19,9977	19,9977
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	25 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 318	29 319	29 316	29 385	29 389
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 007	2 008	2 007	2 013	2 013
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 048				
Веса, %	20,0065	20,0040	20,0065	19,9915	19,9915
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 318	29 319	29 316	29 385	29 389







Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 007	2 008	2 007	2 013	2 013
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 048				
Веса, %	20,0065	20,0040	20,0065	19,9915	19,9915
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 56</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 318	29 319	29 316	29 385	29 389
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 007	2 008	2 007	2 013	2 013
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 048				
Веса, %	20,0065	20,0040	20,0065	19,9915	19,9915
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 58</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	32 450	32 450	32 428	32 475	32 409
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	346	346	345	346	346
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 729				
Веса, %	19,9971	19,9971	20,0116	19,9971	19,9971
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	32 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 046	30 046	30 026	30 069	30 008
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 058	2 058	2 057	2 060	2 055
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 288				
Веса, %	19,9990	19,9990	20,0015	19,9942	20,0063
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 63</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	32 450	32 450	32 428	32 475	32 409
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	346	346	345	346	346
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 729				
Веса, %	19,9971	19,9971	20,0116	19,9971	19,9971
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	32 400				

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. 54.

Таблица 54.

#### 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	1	2	2	1	76,19	29 300	2 232 367
2	2	2	2	1	70,01	29 300	2 051 293
3	3	2	1	1	47,88	32 400	1 551 312
4	4	2	1	1	53,87	30 000	1 616 100
5	5	2	3	1	98,47	25 800	2 540 526
6	6	3	2	1	76,19	29 300	2 232 367
7	7	3	2	1	70,01	29 300	2 051 293
8	9	3	1	1	53,87	30 000	1 616 100
9	10	3	3	1	98,47	25 800	2 540 526

№ 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.
10	11	4	2	1	76,19	29 300	2 232 367
11	12	4	2	1	70,01	29 300	2 051 293
12	13	4	1	1	47,88	32 400	1 551 312
13	14	4	1	1	53,87	30 000	1 616 100
14	15	4	3	1	98,47	25 800	2 540 526
15	16	5	2	1	76,19	29 300	2 232 367
16	17	5	2	1	70,01	29 300	2 051 293
17	18	5	1	1	47,88	32 400	1 551 312
18	19	5	1	1	53,87	30 000	1 616 100
19	20	5	3	1	98,47	25 800	2 540 526
20	22	6	2	1	70,01	29 300	2 051 293
21	23	6	1	1	47,88	32 400	1 551 312
22	24	6	1	1	53,87	30 000	1 616 100
23	27	7	2	1	70,01	29 300	2 051 293
24	29	7	1	1	53,87	30 000	1 616 100
25	32	8	2	1	70,01	29 300	2 051 293
26	33	8	1	1	47,88	32 400	1 551 312
27	37	9	2	1	70,01	29 300	2 051 293
28	38	9	1	1	47,88	32 400	1 551 312
29	42	10	2	1	70,01	29 300	2 051 293
30	56	2	2	2	78,38	29 300	2 296 534
31	58	2	1	2	49,19	32 400	1 593 756
32	59	2	1	2	53,98	30 000	1 619 400
33	63	3	1	2	49,19	32 400	1 593 756
<b>ИТОГО</b>							<b>63 661 127</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, представлены в табл. 55.

**Таблица 55**

**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, м <sup>2</sup>	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	2	1	76,19	2 232 367
2	2	2	2	1	70,01	2 051 293
3	3	2	1	1	47,88	1 551 312
4	4	2	1	1	53,87	1 616 100
5	5	2	3	1	98,47	2 540 526
6	6	3	2	1	76,19	2 232 367
7	7	3	2	1	70,01	2 051 293
8	9	3	1	1	53,87	1 616 100
9	10	3	3	1	98,47	2 540 526
10	11	4	2	1	76,19	2 232 367
11	12	4	2	1	70,01	2 051 293
12	13	4	1	1	47,88	1 551 312
13	14	4	1	1	53,87	1 616 100
14	15	4	3	1	98,47	2 540 526
15	16	5	2	1	76,19	2 232 367
16	17	5	2	1	70,01	2 051 293
17	18	5	1	1	47,88	1 551 312
18	19	5	1	1	53,87	1 616 100
19	20	5	3	1	98,47	2 540 526
20	22	6	2	1	70,01	2 051 293
21	23	6	1	1	47,88	1 551 312
22	24	6	1	1	53,87	1 616 100
23	27	7	2	1	70,01	2 051 293
24	29	7	1	1	53,87	1 616 100
25	32	8	2	1	70,01	2 051 293
26	33	8	1	1	47,88	1 551 312
27	37	9	2	1	70,01	2 051 293
28	38	9	1	1	47,88	1 551 312
29	42	10	2	1	70,01	2 051 293
30	56	2	2	2	78,38	2 296 534
31	58	2	1	2	49,19	1 593 756
32	59	2	1	2	53,98	1 619 400
33	63	3	1	2	49,19	1 593 756
						<b>63 661 127</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

**63 661 127**

*(Шестьдесят три миллиона шестьсот шестьдесят одна тысяча сто двадцать семь) рублей,*

В том числе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м <sup>2</sup>	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	2	1	76,19	2 232 367
2	2	2	2	1	70,01	2 051 293
3	3	2	1	1	47,88	1 551 312
4	4	2	1	1	53,87	1 616 100
5	5	2	3	1	98,47	2 540 526
6	6	3	2	1	76,19	2 232 367
7	7	3	2	1	70,01	2 051 293
8	9	3	1	1	53,87	1 616 100
9	10	3	3	1	98,47	2 540 526
10	11	4	2	1	76,19	2 232 367
11	12	4	2	1	70,01	2 051 293
12	13	4	1	1	47,88	1 551 312
13	14	4	1	1	53,87	1 616 100
14	15	4	3	1	98,47	2 540 526
15	16	5	2	1	76,19	2 232 367
16	17	5	2	1	70,01	2 051 293
17	18	5	1	1	47,88	1 551 312
18	19	5	1	1	53,87	1 616 100
19	20	5	3	1	98,47	2 540 526
20	22	6	2	1	70,01	2 051 293
21	23	6	1	1	47,88	1 551 312
22	24	6	1	1	53,87	1 616 100
23	27	7	2	1	70,01	2 051 293
24	29	7	1	1	53,87	1 616 100
25	32	8	2	1	70,01	2 051 293
26	33	8	1	1	47,88	1 551 312
27	37	9	2	1	70,01	2 051 293
28	38	9	1	1	47,88	1 551 312
29	42	10	2	1	70,01	2 051 293
30	56	2	2	2	78,38	2 296 534

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м <sup>2</sup>	Итоговая величина стоимости, руб.
31	58	2	1	2	49,19	1 593 756
32	59	2	1	2	53,98	1 619 400
33	63	3	1	2	49,19	1 593 756

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. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2016 годы).
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

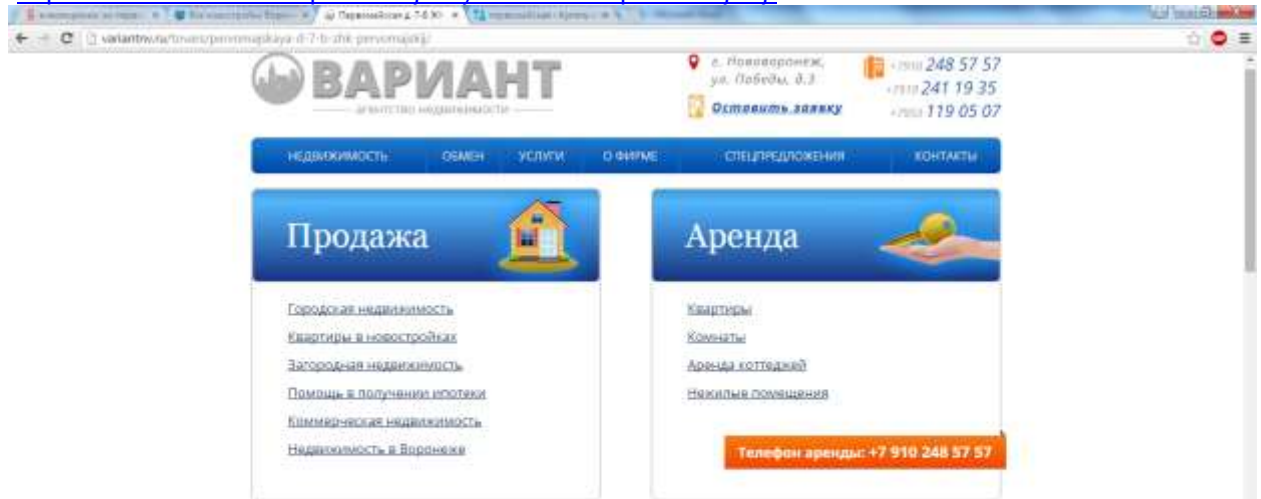
**3. Методическая литература**

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



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

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



Главная → Недвижимость → Квартиры в новостройках → Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»

## Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»

Объект: Квартиры в новостройке  
Адрес: Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»



Объект: Квартиры в новостройке  
Адрес: Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»  
Этаж: 2 - 11 этаж  
Амортизация: Амортизация не включается  
Площадь: от 50 кв. м до 104 кв. м  
Район:

Цена объекта:  
30 000 - 35 000 рублей за 1 кв.м

### Дополнительная информация



«Перелайский». Дом сдан в эксплуатацию. Однокомнатные квартиры от 50 кв.м до 66 кв., двухкомнатные квартиры от 72 кв.м до 81 кв., трехкомнатные квартиры 104 кв.м. Квартиры в черновой отделке.

Предлагаем квартиры в ЖК

тел: 248 57 57  
тел: 247 19 35  
факс: 119 05 07

г. Новокосино,  
ул. Лобели, д.3

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

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

**Заместитель главы администрации  
городского округа Нововоронеж**  
(подпись)

*(Подпись)*

**Б.В. Муromцев**  
(подпись)

20 г.

М.П. Действие настоящего разрешения продлено до «01» июля 2018 г.

**Заместитель главы администрации  
городского округа Нововоронеж**  
(подпись)

*(Подпись)*

**Б.В. Муromцев**  
(подпись)

«15» декабря 2016г.

**Внесение изменений в разрешение на строительство  
№RU363030002005001-449-А от 22.03.2013г.**

В части наименования объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:

- 1. Объект капитального строительства: "Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строительная позиция №18" (1-я очередь), расположенный по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76.
- 2. Объект капитального строительства: "Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строительная позиция №18а" (2-я очередь), расположенный по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7в.

Действие разрешения на строительство №RU363030002005001-449-А от 22.03.2013г. в отношении объекта капитального строительства: "Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строительная позиция №18а" (2-я очередь), расположенный по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7в, продлено до "01" июля 2020г.

**Глава администрации  
городского округа Нововоронеж**  
(подпись)

*(Подпись)*

**С.А. Чистяков**  
(подпись)

«18» декабря 2017г.

Управление Постановлением правительства  
Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698

**Кому Обществу с ограниченной ответственностью  
«КУДЭАР»**  
(подпись)

(Фамилия, имя, отчество и наименование  
организации) (полностью) (его состав)  
**396072, Воронежская область,  
г. Нововоронеж, ул. Ленина, д.3**  
(наименование и адрес)

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

**Администрация городского округа Нововоронеж**  
(наименование государственного органа исполнительной власти, его орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, его орган местного самоуправления, осуществляющий управление в организации)

руководствуясь, статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (неужное зачеркнуть)** объекта капитального строительства - **группа жилых домов (встроенно-пристроенные, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строительная позиция №18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенными в блочном строительстве**

**прилегающей территории.**  
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кратко и precisely характером, типом организации, районом/рай, или районом/районом по территории, району/району)

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

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

**Заместитель главы администрации  
городского округа Нововоронеж**  
(подпись)

*(Подпись)*

**Б.В. Муromцев**  
(подпись)



Действие настоящего разрешения продлено до «01» июля 2016 г.  
**Заместитель главы  
Администрации**  
(подпись)

*(Подпись)*

**Б.В. Муromцев**  
(подпись)

20 г.

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

«КУ ДЕЯР»  
(застройщик)

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

(с изменениями от 30.01.2013г., 22.03.2013г., 03.04.2013г., 03.07.2013г.,

01.11.2013г., 02.07.2014г., 01.10.2014г., 01.04.2015г., 01.07.2015г., 01.10.2015г., 01.01.2016г., 01.04.2016г., 08.06.2016г., 04.07.2016г., 12.09.2016г., 26.10.2016г., 15.12.2016г., 09.01.2017г., 20.03.2017г., 27.07.2017г., 05.09.2017г., 26.09.2017г.)

по строительству: группа жилых домов (строительная позиция №18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская д.7б, 7Б

На 01.07.2017	43 153 441
<b>Размер абсолютной задолженности (в рублях) на день опубликования проектной декларации</b>	14 838 090
На 01.04.2013г.	84 399 210
На 01.07.2013г.	101 705 179
На 01.10.2013г.	129 037 526
На 01.11.2013г.	125 912 177
На 01.01.2014г.	105 191 885
На 01.04.2014г.	166 637 314
На 01.07.2014г.	142 195 669
На 01.10.2014г.	124 427 377
На 01.01.2015г.	439 538 334
На 01.04.2015г.	70 908 000
На 01.07.2015г.	67 376 145
На 01.10.2015г.	76 496 006
На 01.01.2016г.	71 173 485
На 01.04.2016г.	70 453 582
На 01.07.2016г.	40 910 499
На 01.10.2016г.	38 139 000
На 01.01.2017г.	38 019 868
На 01.04.2017г.	35 281 305
На 01.07.2017г.	113 143 598
<b>Данные о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию</b>	-

<b>Цель проекта строительства</b>	- Строительство пяти жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7 Б (строительная позиция 18), д. 7Б (строительная позиция 18а)
<b>Срок реализации</b>	- Срок начала строительства дома 7Б (строительная позиция №18) – декабрь 2012 г., Срок окончания строительства д. 7Б (строительной позиция №18) – - Ввод объекта в эксплуатацию – 2-й квартал 2017г., - Срок передачи объекта участникам долевого строительства – 4-й квартал 2017г., - Срок начала строительства дома 7В (строительной позиции №18А) – ноябрь 2014 г., - Срок окончания строительства дома 7В (строительной позиции №18А) – Ввод объекта в эксплуатацию – 2-й квартал 2018г., Срок передачи объекта участникам долевого строительства – 4-й квартал 2018г.
<b>Результаты государственной экспертизы проектной документации</b>	- Положительное Заключение № 36-1-1-0546-12 от 30.10.2012 г. по объекту капитального строительства «Многоквартирный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 1 этаж строительства, Социал 1, 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями» адрес

**1. Информация о застройщике**

<b>Фирменное наименование</b>	- Общество с ограниченной ответственностью «КУ ДЕЯР»
<b>Место нахождения:</b>	- 394016 г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
<b>Режим работы:</b>	- понедельник – пятница: 9.00 – 17.00, суббота, воскресенье – выходной день
<b>Государственная регистрация</b>	Общество с ограниченной ответственностью «КУ ДЕЯР» зарегистрировано 06.09.2011г. Местной налоговой инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области с ОГРН 11135668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №0033106066). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36 №0033106007 выдано 06.09.2011 г. ИНН 3662168360, КПП 366201001
<b>Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика</b>	- Мельников Сергей Константинович – 100% уставного капитала
<b>Финансовый результат</b>	Чистая прибыль (убыток) - 0
<b>Размер кредитной задолженности (в рублях) на день опубликования проектной декларации</b>	- 37 006 208
На 01.04.2013г.	153 414 187
На 01.07.2013г.	196 853 150
На 01.10.2013г.	226 117 950
На 01.11.2013г.	233 933 751
На 01.01.2014г.	251 058 752
На 01.04.2014г.	320 562 783
На 01.07.2014г.	355 564 412
На 01.10.2014г.	356 213 125
На 01.01.2015г.	74 872 672
На 01.04.2015г.	41 286 000
На 01.07.2015г.	11 250 325
На 01.10.2015г.	40 622 269
На 01.01.2016г.	87 020 366
На 01.04.2016г.	40 627 120
На 01.07.2016г.	21 035 515
На 01.10.2016г.	24 313 000
На 01.01.2017г.	28 154 082
На 01.04.2017г.	76 397 265

<p>соответствии с проектной документацией.</p>	<p>двухкомнатных – 66 шт., трехкомнатных – 33 шт.                  Общая площадь квартир 1106,2 кв.м. (3371,2 кв.м. площадь жилых помещений / 3 511,2 кв.м. (3371,2 кв.м. основная площадь, 140 кв.м. вспомогательная площадь))</p> <p>Двухсекционный жилой дом переменной этажности (10-12):                  Количество квартир – 100. Однокомнатных – 40 шт., двухкомнатных – 40 шт., трехкомнатных – 20 шт.                  Общая площадь квартир – 6918,40 кв.м.</p> <p>Перекрытия и покрытия монолитные железобетонные толщиной 200мм.</p> <p>Наружные стены:                  - газосиликатные блоки толщиной = 300 мм, по ГОСТ 21520-89;                  - Ограждение наружных стен – газосиликатные и навесной вентилируемый фасад (бальтовая минеральная плита, конструкция из оцинкованного профиля, вертикальные плиты)</p> <p>Межквартирные перегородки выполнены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм. Внутрквартирные перегородки из газосиликатных блоков толщиной 100 мм. Перегородки в санузлах и ванной комнаты выполнены из гипсовых перегородочных полнотелых плит (667*500*100) ВОЛМА.</p> <p>В каждой секции по два лифта грузоподъемностью Q=1000 кг. и Q=400 кг.</p> <p>Класс энергоэффективности – высокий (В)</p> <p>Степень огнестойкости – П.</p> <p>Уровень ответственности здания – П (эксплуатаций).                  Здание без антропогенных микроклиматов.</p>
<p>Данные об объектах благоустройства</p>	<p>На земельном участке, кроме многоквартирного жилого дома, предусмотрено размещение следующих элементов благоустройства:                  - тротуары из брусчатой тротуарной плитки,                  - зона отдыха для детей и взрослых,                  - пешеходные дорожки,                  - автомобильные парковки,                  - комплексное благоустройство и озеленение участка застройкой и прилегающей территории</p>
<p>Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества</p>	<p>Новые встроены помещения общественного назначения (офисы)</p>
<p>Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей собственности долевой собственности</p>	<p>В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, как входящие в состав квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (техническое помещение), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,</p>
<p>Разрешение на строительство</p>	<p>объекта Воронежская область, г. Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, выданое ГАУ ВО Центр Госстроя по Воронежской области</p> <p>Изыскания от 22.03.2013г. Положительное заключение инженерной экспертизы №4-1-1-0223-13 по объекту капитального строительства «Группа жилых домов со встроено-присоединенными нежилыми помещениями в районе жилого дома №7 по ул. Первомайской в г. Нововоронеж, Воронежской области»</p> <p>• Разрешение на строительство №RU36303002005001-093 выданное Администрацией городского округа-города Нововоронеж.</p> <p>Срок действия разрешения до 30.10.2014г.</p> <p>Изменения от 22.03.2013г. Разрешение на строительство от 22.03.2013г. №RU363030002000501-4409-А, выданное Администрацией городского округа - города Нововоронеж.</p> <p>Срок действия до 31.07.2015г.</p> <p>Срок действия продлен до 01.07.2017г.</p> <p>Срок действия продлен до 01.06.2018г.</p>
<p>Права застройщика на земельный участок</p>	<p>• Право собственности, зарегистрировано 27.12.2011г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-34/020/2011-403, что подтверждается повторным свидетельством о государственной регистрации права № 479/02 выданным 08.06.2016г.                  Кадастровый номер: 36.33.0002202.27                  Площадь земельного участка – 10 643 кв.м.</p> <p>Изменения с 05.09.2017г. Право собственности, зарегистрировано 14.08.2017 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2017 года сделана запись регистрации № 36.33.0002202.2004-36/034/2017-2                  Кадастровый номер: 36.33.0002202.2003                  Площадь земельного участка – 0 745 кв.м.</p> <p>Адрес: Воронежская обл. г. Нововоронеж ул. Первомайская 7Б</p> <p>Право собственности, зарегистрировано 14.08.2017 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2017 года сделана запись регистрации № 36.33.0002202.2004-36/034/2017-3                  Кадастровый номер: 36.33.0002202.2004                  Площадь земельного участка – 1 898 кв.м.</p> <p>Адрес: Воронежская обл. г.Нововоронеж ул. Первомайская 7Б</p>
<p>Местоположение и описание земельного участка</p>	<p>Местоположение и описание земельного участка</p> <p>Данные о количестве в составе создаваемой группы жилых домов, передаваемых участникам долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в</p> <p>Квартал на 26.10.2017г.</p> <p>Группа жилых домов со встроено-присоединенными нежилыми помещениями, выделенными коммунальными и благоустроенным прилегающей территорией по адресу: Воронежская обл., г.Нововоронеж, д. 7Б, 7В по ул. Первомайская, (два жилых дома, д. 7Б (строительная позиция №18), трехсекционный переменной этажности (10-12-14) и д. 7В (строительная позиция №18А), двухсекционный переменной этажности (10-12).</p> <p>Трехсекционный жилой дом переменной этажности (10-12-14):                  Количество квартир – 163 шт. Однокомнатных – 66 шт.,</p>

<p>находился в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающиеся более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с земельными охранными и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p>	<p>Документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости, в том числе: Дом 7 Б (Строительная полиция №18) Трехэтажный жилой дом - 4-й квартал 2018 г. Дом 7 В (Строительная полиция №18А) - двухэтажный жилой дом - 2-й квартал 2018 г. Орган, уполномоченный с соответствующим законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию Возможен финансовый и прочие риски</p> <p>В сфере предпринимательской деятельности, ответственности, освобождения от ответственности, является лишь косвенные неперсонифицированной силы, т.е. чрезвычайных и экстраординарных при данных условиях обстоятельств. К таким факторам относятся: форс-мажорные обстоятельства, включая, например, стихийные бедствия, военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д. К форс-мажору относятся также запрительные меры государственных органов, обязательные карантины, запрещение перевозок, запрет торговли в порядке международных санкций и т.д.</p> <p>Землепользователь риск - данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестора. При этом законодательный риск может, как понижать, так и повышать прибыль.</p> <p>Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового законодательства.</p> <p>Увеличение стоимости квадратного метра помещения вследствие инфляции, роста издержек, связанных со строительными материалами, и цен на строительные материалы.</p> <p>Изменение ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.</p>
<p>Предлагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию</p>	<p>Нет</p>
<p>Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:</p>	<p>Нет</p>

<p>Информация о способе обеспечения обязательств застройщика по договору долевого участия</p>	<p>Многочастирный жилой дом №76 (строительная полиция 18). Законом в порядке, предусмотренном статьями 12-15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается исполнение обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.</p> <p>Многочастирный жилой дом №7а (строительная полиция 18а). Строительство гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном статьей 15.2. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается исполнение обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.</p>
<p>Планируемая стоимость строительства группы жилых домов.</p>	<p>923 803 415 (девятсот двадцать три миллиона восемьсот девяносто три тысячи четыреста патидцать) рублей.</p>
<p>Перечень организаний, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)</p>	<p>1. ООО «Территориальная Строительная Компания». г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.6.</p>
<p>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства за исключением привлечения денежных средств на основании договоров</p>	<p>Нет</p>
<p>Генеральный директор ООО «СУДЕР»</p>	<p>Мельников С.К.</p>
<p>Место опубликования с документом, указанным в части 2 статьи 20 и в части 2 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ - г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 102.</p> <p>Настоящая проектная декларация с изменениями размещена и сети Интернет по адресу <a href="http://www.suderr.ru">www.suderr.ru</a> в сроки, предусмотренные действующим законодательством. 26.09.2017.</p>	<p>Место опубликования с документом, указанным в части 2 статьи 20 и в части 2 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ - г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 102.</p> <p>Настоящая проектная декларация с изменениями размещена и сети Интернет по адресу <a href="http://www.suderr.ru">www.suderr.ru</a> в сроки, предусмотренные действующим законодательством. 26.09.2017.</p>





Администрация городского округа  
город Нововоронеж

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.04.2016

г. Нововоронеж

№ 517

О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Нововоронеж от 22.04.2016г. № 517 «О присвоении адреса объектам недвижимости»

В целях приведения муниципальных правовых актов администрации городского округа город Нововоронеж в соответствие с действующим законодательством РФ, в связи с допущенной технической ошибкой, руководствуясь ст.ст. 3, 43, 46 Устава городского округа город Нововоронеж.

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в постановление администрации городского округа город Нововоронеж от 22.04.2016г. № 517 «О присвоении адреса объектам недвижимости» следующие изменения:
  - в пункте 2 слова «... разрешение на строительство №RU363032005001-493...» заменить словами «... разрешение на строительство №RU363030002202-72...»
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Нововоронеж».

Глава администрации



С.А. Честикин



Администрация городского округа  
город Нововоронеж

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.04.2016

г. Нововоронеж

№ 512

О присвоении адреса объектам недвижимости

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», на основании Постановления Правительства №1221 от 19.11.2014 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», руководствуясь ст.ст. 3, 43, 46 Устава городского округа город Нововоронеж,

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Присвоить земельному участку, расположенному в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская в г. Нововоронеж, с кадастровым номером 36:33:0002202:72, площадью 10643 кв.м., адрес:
  - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76.
2. Присвоить зданию (разрешение на строительство RU363032005001-493 от 22.03.2013 на объект капитального строительства - Группа жилых домов (строительные позиции №№18,18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории), расположенным на земельном участке в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, с кадастровым номером 36:33:0002202:72, адрес:
  - строительная позиция 18 - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76.
  - строительная позиция 18а - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76.
3. ООО «КУДЕЯР» обеспечить внесение соответствующих изменений в земельно-кадастровую документацию.
4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
5. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Нововоронеж».



С.А. Честикин

Дополнительное соглашение № 5  
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
№ 200216-П-2 от «20» февраля 2016 года

г. Москва «20» июля 2016 года

Объектом с ограниченной ответственностью «КУДЕАР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом именованности «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Жуякова А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,  
совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 (далее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 200216-П-2 от «20» февраля 2016 года (далее по тексту совместно именуемое – «Договор»), дополнительному соглашению №1 от 14.03.2016 г., дополнительному соглашению № 2 от 21.03.2016 г., дополнительному соглашению № 3 от 19.05.2016 г. и дополнительному соглашению № 4 от 28.06.2016 г. о нижеследующем:

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

1.1. Стороны договорились изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:  
Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, строящимся Застройщиком с применением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке площадью 10 643 кв.м. с кадастровым номером 36:33:0002302:72 по адресу: Воронежская область, г. Новохоперск, ул. Первомайская, 7б, строительная площадь 18 а.

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

Квартиры передаются Участнику долевого строительства в количестве 33 (Тридцати трех) штук. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 2 169,97 кв.м. включая площадь балконов.

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

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

1.2. Стороны договорились изменить пункт 3.2.12. Договора, изложив его в следующей редакции: «3.2.12. в срок до 30 июля 2016 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательства Застройщика по Договору в виде банковской гарантии Банка ГТБ (АО) либо Банка ВТБ (ПАО) либо Сбербанка на сумму 78 136 279,76 (Семьдесят восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч двести семьдесят девять) рублей 76 копеек.

1.3. Стороны договорились изменить пункт 4.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции: «4.1.1. данных проектной документации и площадью 2 169,97 кв.м. (включая площадь балконов), что составляет 78 136 279,76 (Семьдесят восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч двести семьдесят девять) рублей 76 копеек (проектно-техническая стоимость Объекта долевого строительства)».

2. Участник долевого строительства обязуется перечислить ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства в срок, указанный в Приложении № 2 к Договору.

3. Стороны договорились изменить Приложение № 1 «Списание и характеристика Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №1 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

4. Стороны договорились изменить Приложение № 2 «График платежей» к Договору, изложив его в редакции Приложения № 2 к настоящему соглашению, являющемуся неотъемлемой его частью.

5. Стороны договорились изменить Приложение № 3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения № 3 к настоящему соглашению, являющемуся неотъемлемой его частью.

6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложений к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

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

8. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.

9. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один – для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10. Адреса и реквизиты Сторон.

**Застройщик:**  
ООО «КУДЕАР» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
ИНН 3662168360 КПП 366201001  
р/с 407028 10000760011993 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,  
Отделение 1 Москва  
к/с 301018107452500006659 БИК 044525639

**Участник долевого строительства:**  
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЭПИФ именованности «Протон»  
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболова, д.10, корпус 2  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболова, д.10, корпус 2  
ИНН: 7708227080, КПП: 775001001  
р/с 40701810800000237907 в Банк ГТБ (АО), г. Москва,  
к/с 301018102060000000823,  
БИК 044525823.

Подписи Сторон:

Участник долевого строительства:  
Генеральный директор

Застройщик:  
Генеральный директор



**Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства:**

1. Перегородки.  
Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородки, ограничивающих санузел и кухню) в полном объеме из гипсоволокнистых блоков.
  2. Санитария - технические работы и оборудование.
    - 2.1. Хлопчатое и порочное водоснабжение.  
Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, сантехнические унитазы, мойки) не устанавливаются.  
Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются.  
В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов.  
Работы по заделыванию ямн выполняются собственниками помещений.
  - 2.2. Бытовая канализация.  
Стоки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поставками заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприбором (унитазов, ванн, моек).  
Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.
  - 2.3. Система отопления.  
Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. Приборы отопления – металлические трубы с оребрением.  
Для связи систем на эффект эксплуатационным организациям выполняется опрессовка и пролив.
3. Электроэнергетические работы и оборудование.
  - 3.1. Электроэнергетические работы выполняются в объеме: разводка электросетей по месту ввода по стенам без установкой оконечных устройств – розеток, выключателей, электросчетчиков, розеток для электривидеа.  
Электроэнергетические панели не устанавливаются.
  - 3.2. Сигнальные системы (радио, телефония), телевидения, телевидения) выполняются в объеме проекта с разводкой по назначению штатом без ввода в квартиру.
  - 3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели в квартирах не устанавливаются.
4. Отделочные работы.
  - 4.1. По внутренним (отделочным) помещениям квартир.  
Стены – без штукатурки. Зашитые углы не применяются.  
Полы – стяжка цементно-песчаным раствором. В помещениях ванной и санузла – без стяжек с гипсоволокнистой подложкой.  
Потолок – без отделки.  
Панельная – оштукатуривается. Пороги межкомнатные – отсутствуют. В ванных и санузлах – согласно СНиП.  
Двери входные – металлические.  
Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные вставки в ванных и санузлах – не устанавливаются.  
Выполняется установка дверей на лоджии и балконах (отсутствие профилем из ПВХ).  
Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен (двойные стеклопакеты в пластиковом переплете, откосы из оцинкованной оцинкованной жести, пластиковые доборы – пластик).  
4.2. По не отделываемым помещениям квартир (кладовая, балкон).  
Стены оштукатуриваются цементно-песчаным раствором. Зашитые углы не применяются. Окраска масляными эмалями для наружных работ.  
Полы – без стяжки.  
Потолок – окраска масляными эмалями для наружных работ.  
Пороги – согласно СНиП.  
Выполняется остекление лоджий (отсутствие профилем из ПВХ, откосы из окрашенной оцинкованной стали).  
Перила лоджий – отсутствуют.  
Половые доски – пластик.
  - 4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских.

**Застройщик:**

Генеральный директор



К.С. Мельникова /

**Участник долевого строительства:**



А.Е. Журавский /

Описание и характеристика Объекта долевого строительства  
Квартиры расположены по адресу:  
Строительный адрес: Воронежская область, г. Новоорск, ул. Первомайская, 75, строящийся корпус 18 а.  
Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кольцо лифта	Общая площадь квартиры (с учетом балкона, лоджии, террасы) кв. м.	Стоимость, кв. м., руб.	Стоимость объекта долевого строительства, руб.
1	1	2	1	2	76,19	36 008	2 743 449,52
2	1	2	2	2	70,01	36 008	2 520 020,08
3	1	2	3	1	47,88	36 008	1 724 063,04
4	1	2	4	1	53,87	36 008	1 929 750,96
5	1	2	5	3	98,47	36 008	3 545 707,76
6	1	2	6	2	76,19	36 008	2 743 449,52
7	1	2	7	2	70,01	36 008	2 520 020,08
8	1	2	8	1	53,87	36 008	1 929 750,96
9	1	2	9	2	98,47	36 008	3 545 707,76
10	1	2	10	2	76,19	36 008	2 743 449,52
11	1	2	11	2	70,01	36 008	2 520 020,08
12	1	2	12	1	47,88	36 008	1 724 063,04
13	1	2	13	1	53,87	36 008	1 929 750,96
14	1	2	14	1	98,47	36 008	3 545 707,76
15	1	2	15	3	76,19	36 008	2 743 449,52
16	1	2	16	2	70,01	36 008	2 520 020,08
17	1	2	17	1	47,88	36 008	1 724 063,04
18	1	2	18	1	53,87	36 008	1 929 750,96
19	1	2	19	2	98,47	36 008	3 545 707,76
20	1	2	20	2	76,19	36 008	2 520 020,08
21	1	2	21	2	70,01	36 008	2 520 020,08
22	1	2	22	1	47,88	36 008	1 724 063,04
23	1	2	23	1	53,87	36 008	1 929 750,96
24	1	2	24	1	70,01	36 008	2 520 020,08
25	1	2	25	2	53,87	36 008	1 929 750,96
26	1	2	26	1	70,01	36 008	2 520 020,08
27	1	2	27	2	47,88	36 008	1 724 063,04
28	1	2	28	2	70,01	36 008	2 520 020,08
29	1	2	29	2	47,88	36 008	1 724 063,04
30	2	2	30	2	76,19	36 008	2 743 449,52
31	2	2	31	2	49,19	36 008	1 771 315,52
32	2	2	32	2	53,98	36 008	1 943 311,84
33	2	2	33	2	49,19	36 008	1 771 315,52
<b>Итого</b>					<b>2 169,97</b>		<b>78 136 279,76</b>

- ПОДПИСАНО  
02 \* 23 2016

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

г. Москва

«20» февраля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Жуйкова А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения.**

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

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

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

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

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

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

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

Приложение №2  
к Дополнительному соглашению № 5  
от «20» июля 2016 г.  
в договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 26 февраля 2016 г. № 200216-П-2

Приложение №2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	18 319 430,08
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 1 от 14 марта 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	37 599 051,76
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 2 от 21 апреля 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	11 108 468
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 3 от «19» мая 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	10 279 923, 92
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 4 от «28» июня 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	6 537 252,40
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 5 от «20» июля 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	4 292 153,60

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
К. К. Мельников /  


**Участник долевого строительства:**  
Генеральный директор  
А.Е. Жуйков /  


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

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление, с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика с 10 ч. 00 мин. до 17 ч. 00 мин.

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

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

#### 3.2. Застройщик обязан:

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

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения запроса Участника долевого строительства, включая, но не ограничиваясь запросом информации, предусмотренной п. 3.4.5. Договора. Обеспечить возможность контроля, предусмотренного п. 3.4.4. Договора, а также обязать выполняющие строительные и другие работы по договору с Застройщиком генподрядные и подрядные организации, а также организацию, выполняющую строительный контроль обеспечить:

- Допуск уполномоченных представителей Участника долевого строительства на объект строительства;

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

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

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

– разрешение на строительство от 22.03.2013 года №ИРУ363030002005001-449-А, выданное Администрацией городского округа-город Нововоронеж;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном, а также по завершению окончательных расчетов по Договору подписать акт о взаиморасчетах;

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

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объекта долевого строительства в срок, установленный Участником долевого строительства, но составляющий не более чем 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Участника долевого строительства об этом, и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома. Все платежи в рамках строительства Объекта долевого строительства осуществляются исключительно с использованием банковского счета Застройщика, указанного в разделе 12 Договора. Застройщик обязуется не допускать смешения денежных средств, находящихся на данном счету, с

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

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за 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 сводный счет-фактуру, а также заверенные Застройщиком копии документов, являющихся обязательным приложением к такому счету-фактуре.

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

3.2.12. в срок до 31 марта 2016 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору в виде банковской гарантии «Газпромбанк» (ОАО) либо ОАО Банка ВТБ либо Сбербанка на сумму 18 319 430,08 (Восемнадцать миллионов триста девятнадцать тысяч четыреста тридцать) руб.

3.2.13. заключить договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

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

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
  - 2) соразмерного уменьшения цены договора;
  - 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 3.4.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства имеет право уступить полностью или в части свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Застройщик выражает свое согласие на заключение Участником долевого строительства договора уступки прав и (или) обязанностей по Договору и на определение условий таких договоров по усмотрению Участника долевого строительства.

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

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

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

3.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

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

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

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

### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

### 3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

#### 4. Цена Договора.

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

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

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

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

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

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

4.4. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Дома в части пропорционально общей площади 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 размере, указанном в п. 4.1. Договора исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора, в размерах, порядке и сроки согласно Графику платежей, являющемуся Приложением № 2 к Договору.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

В таком случае Застройщик обязан не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня направления уведомления Участником долевого строительства возратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, указанный в разделе 12 Договора, а также уплатить на эту сумму отступное в размере 0,05-48% от внесенной денежной суммы. Указанное отступное начисляется со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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

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

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

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года.

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

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

## 7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

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

процентов годовых. Указанное отступное начисляется со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. 7.4. Изменения условий настоящего Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 8. Порядок разрешения споров.

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

8.2. Споры, по которым Стороны не достигли договоренности путем переговоров, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

#### 9. Ответственность Сторон.

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

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

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

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

9.5. В случае нарушения Застройщиком обязательства, предусмотренных п.п. 3.2.2., 3.2.8. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с

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

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

– существенного изменения проектной документации строящегося Дома, – изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

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

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

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

3) в случае принятия решения о ликвидации Застройщика;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11. Заключительные положения.

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

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

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

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

11.5. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю другой Стороны или путем направления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о получении по почте, если иное не установлено настоящим Договором или Законом.

11.6. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один – для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.7. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (двадцати) рабочих дней после подписания Договора.

11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

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

11.8.2 Приложение № 2. График платежей.

11.8.3 Приложение № 3. План Объекта долевого строительства.

11.8.4 Приложение № 4. Перечень отчетности Застройщика.

#### 12. Адреса и реквизиты Сторон.

**Застройщик:** ООО «КУДЕЯР» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 102

ИНН 3662168360 КПП 366201001

р/с: 40702810000760011993 в ОАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК",

Отделение 1 Москва

к/с: 30101810745250000659 БИК 044525659

#### **Участник долевого строительства:**

ООО "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. ЭПИФ недвижимости "Протон"

Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2

ИНН: 7708227080, КПП: 775001001

р/с: 40701810800000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва

к/с: 301018102000000000823

БИК 044525823

Приложение № 1  
к договору участия в Долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

### Описание и характеристики Объекта долевого строительства

Квартиры расположены по адресу:  
Строительный адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома  
№7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а.  
Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Сонца	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (с учетом балконов с К -0,5), кв. м.	Стоимость за кв. м., руб.
1	1	2	1	2	76,19	36 008
2	1	2	2	2	70,01	36 008
3	1	2	3	1	47,88	36 008
4	1	2	5	3	98,47	36 008
5	1	3	6	2	76,19	36 008
6	1	3	7	2	70,01	36 008
7	1	4	12	2	70,01	36 008
<b>Итого</b>						<b>18 319 430,08</b>

### Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства:

1. Перегородки.  
Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, ограничивающих санузлы и кухни) в полном объеме из газосиликатных блоков.
2. Санитарно - технические работы и оборудование.
  - 2.1. Холодное и горячее водоснабжение.  
Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитаза. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками.  
Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитаза, мойки) не устанавливается.  
В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнения потенциалов.  
Работы по заземлению ванны выполняются собственниками помещений.
  - 2.2. Бытовая канализация.  
Стойки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с ползательными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитаза, ванны, мойки).  
Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.
  - 2.3. Система отопления.

### 13. Подписи Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор

С. К. Мельников /



Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/А.Е. Жуйков/



Приложение № 2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.**

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	18 319 430,08

**Застройщик:**

Генеральный директор



С. К. Мельников /

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор



А. Е. Жуйков /

Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. Приборы отопления – металлические трубы с обрешеткой.  
Для сдачи систем на объект эксплуатирующим организациям выполняется опрессовка и промыв.

**3. Электромонтажные работы и оборудование.**

3.1. Электромонтажные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из медного кабеля по стенам без установки оконечных устройств – розеток, выключателей, электропатронов, розеток для электроплит.  
Электрические плиты не устанавливаются.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой до стальных шпилек безвода в квартире.

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели в квартирах не устанавливаются.

**4. Отделочные работы.**

4.1. По внутренним (сталиваемым) помещениям квартир.

Стены – без штукатурки. Защитные уголки не применяются.

Полы – стяжка цементно-песчаным раствором. В помещениях ванной и санузла – без стяжек с выполненной гидроизоляцией.

Потолки – без отделки.

Паноруса – отсутствуют. Пороги межкомнатные – отсутствуют. В ванная и санузлах – согласно СНиП.

Двери входные – металлические.

Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ванная и санузлах – не устанавливаются.

Выполняется установка дверей на лоджии и балконах (остекление профилем из ПВХ).

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен (двойные стеклопакеты в пластиковом переплете, отливы из окрашенной оцинкованной жести, подоконные доски – пластик).

**4.2. По не отапливаемым помещениям квартир (лоджии, балконы).**

Стены – штукатурка цементно-песчаным раствором. Защитные уголки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

Полы – без стяжки.

Потолки – окраска масляными красками для наружных работ.

Пороги – согласно СНиП.

Выполняется остекление лоджий (остекление профилем из ПВХ, отливы из окрашенной оцинкованной стали).

Перила лоджий – отсутствуют.

Подоконные доски – пластик.

**4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских**

**Застройщик:**

Генеральный директор



С. К. Мельников /

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор



А. Е. Жуйков /

Приложение № 3  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2  
План Объекта долевого строительства

План Объекта долевого строительства  
(секция № 1, этаж № 2)



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



План Объекта долевого строительства  
(секция № 1, этаж № 3)



Застройщик:

Генеральный директор

М.П. С. К. Мельников /



Участник долевого строительства:

Генеральный директор

М.П. А.Е. Жуйков /



Приложение № 4  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

Перечень периодической отчетности Застройщика

1. Акты выполненных работ по формам КС-2 и справка об объемах работ по форме КС-3 (ежемесячно, до пятого числа месяца следующего за отчетным);
2. Журнал производства работ (периодически, предъявляется на площадке строительства);
3. Журнал авторского надзора (периодически, предъявляется на площадке строительства);
4. Планы производства работ (периодически, по мере разработки и утверждения в производстве);
5. Акты производства скрытых работ (периодически, по мере выполнения);
6. Заключение лаборатории о соответствии бетона (ежемесячно, по выполненным работам по монолитному литью);
7. Акты производства пуско-наладочных работ (периодически, по мере выполнения);
8. Акты приемки смонтированного оборудования после индивидуального испытания и комплексного опробования (в т.ч. для поднадзорного оборудования – с отметками о регистрации в территориальных органах Ростехнадзора);
9. Сертификаты на применяемую технику и оборудование (по запросу)

Участник долевого строительства:



Застройщик:



Всего прошито,  
пронумеровано и  
скреплено  
печатным листом \_\_\_\_\_

Государственное учреждение  
"Государственный надзор за строительством объектов в Московской области"  
Исполнительный директор  
И.И. Иванов

РЕШЕНИЕ №4  
Единственного участника  
Общества с ограниченной ответственностью  
«КУДЕЯР»

г. Воронеж «26» января 2018 г.

Я, единственный участник Общества **Мельников Сергей Константинович**, паспорт серии 45 14 №870238, выдан Отделением УФМС России по г.Москве по району Даниловский 01.10.2014г. к.п. 770-032, зарегистрирован по адресу: Российская Федерация, город Москва, Крутицкая набережная, д. 23, кв. 20)

**Решил:**

1. Изменить наименование Общества с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР» на **Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС»**, сокращенное наименование - **ООО «ФЕНИКС»**.
2. Внести изменения в Устав и привести Устав Общества в соответствии с Ф3 №99-ФЗ от 05.05.2014г.
3. Провести государственную регистрацию изменений. Лично, ответственным за проведение государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы назначить Генерального директора Мельникова Сергея Константиновича.

Единственный участник \_\_\_\_\_ *С.М.* Мельников С.К.

Форма № 1-1/Учет  
Код по ОКД 1121007

Федеральная налоговая служба

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФЕНИКС»**

ОГРН	1	1	1	3	6	6	8	0	3	6	5	0	3
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(в силу полномочия, уполномоченный документально подтвержденными с юридической организацией)

допущена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации \_\_\_\_\_ 06.09.2011  
(место, дата, акт)  
в налоговом органе по месту нахождения: **Ижевский Федеральный налоговый  
службы на Коммунально-сервисному району г. Воронежа**

3	6	6	2
---	---	---	---

ИНН/ОКНП	3	6	6	2	3	6	8	3	6	0	3	6	2	0	1	0	0	1
----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Решение вступает в силу с даты выд)

и ей присвоен  
ИНН/ОКНП

Заместитель начальника Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы №12 по  
Воронежской области





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003160-1

« 07 » февраля 20<sup>18</sup> г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Попову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 07 » февраля 20<sup>18</sup> г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » февраля 20<sup>21</sup> г.





АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

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



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ  
«Кадастр-оценка»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ПОПОВ  
ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

паспорт: серия 1102 № 831577 выдан Отделом внутренних дел г. Мирный  
Архангельской области 22.01.2003 г.

включен в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00388

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной  
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент  
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

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 26.11.2017 г.
	Телефон: 737 03-30, доб. 198
	_____/О.А.Аракелова/
	М.П.
	Полис оформил: _____ А.В.

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

115035, Москва, Садовническая ул., 23  
Тел.: (+7 495) 737 0330  
www.ennergogant.ru

**ЭНЕРГОГАРАНТ**

23 Батумская ул., Москва, 115035  
Тел.: (+7 495) 737 0330  
www.ennergogant.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 КАПИТАЛ» (ПАО)  
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13  
к/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 третьи 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><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Г.Р.Юрьева/ М.П.</p> <p><i>Полис оформил: Юлов А.В.</i> Дата выдачи: 05.12.2017 г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /Р.С.Лузенько/ М.П.</p>
--	--

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью  
150 (Сто пятьдесят) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

