

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № № УКР-П/16-05**

**от 26 августа 2016 года**

**Об оценке справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016 г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а**

*Исполнитель отчета*

**Илюхин В.И.**

**г. Королёв МО, 2016 г.**

---

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

---

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	21
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие положения	22
3.2. Анализ рынка недвижимости	22
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	45
5.1. Общие положения	45
5.2. Общие понятия оценки	45
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	45
5.4. Согласование результатов оценки	51
5.5. Выбор подходов и методов оценки	51
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	53
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	61
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	61
6.4. Согласование результатов оценки	61
VII. ВЫВОДЫ	62
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	66

---

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

«26» августа 2016 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 5 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016 г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а, в т.ч:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04
<b>Итого:</b>					<b>562,36</b>

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на 26 августа 2016 г.

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

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

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

**Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016 г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Новovorонеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а, составляет:**

**20 301 000**

**(Двадцать миллионов триста одна тысяча) рублей,**

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	6 334 000
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	6 854 000
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	7 113 000

\* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объектов недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемые имущественные права определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

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

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

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

- имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016 г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а, в т.ч.:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04
ИТОГО					<b>562,36</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	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04
ИТОГО					<b>562,36</b>

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копия Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-A от 22.03.2013г.;
- копия Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7;
- копия Постановления № 517 от 22.04.2016г Администрации городского округа г. Нововоронеж.;
- копия Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- прочие документы и справочные материалы (или их копии), полученные от заказчика.

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

**4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки.** При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, 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 объекта оценки. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке без НДС, 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. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке с НДС, могут быть использованы для иных целей (страхование, продажа объекта оценки). Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **26 августа 2016.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **26 августа 2016 г.**

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

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня

2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

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

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

#### Применяемые стандарты.

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

Оцениваемые объекты являются правами на объекты недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

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

#### Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p><b>Илюхин Валерий Иванович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2003 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

Страхование гражданской ответственности

Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.7. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 5 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.
Дата составления отчета	26 августа 2016 г.
Номер отчета	УКР-П/16-05

#### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права.
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон».
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоэтажный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а.
Объекты долевого строительства по договору	Нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а, в составе:



№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04
<b>Итого:</b>					<b>562,36</b>

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость**, руб.
1	не использовался	6 334 000	не использовался	6 334 000
1	не использовался	6 854 000	не использовался	6 854 000
1	не использовался	7 113 000	не использовался	7 113 000

\* 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 3 Отчета)
Проектная декларация по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7	б/н от 02.07.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Постановление Администрации городского округа г. Нововоронеж	№ 517 от 22.04.2016г	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Дополнительное соглашение к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;	№ 13 от «01» июня 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

#### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания 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 права требования из Договора № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а, в составе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04
<b>Итого:</b>					<b>562,36</b>

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

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

Объекты оценки планируются к приобретению 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.

**Существующие ограничения (обременения) права, 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.

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;

- физические характеристики объектов, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

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

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

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

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

Вид использования для объектов оценки целесообразно описать через вид использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 2.

Таблица 2.

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Разрешенный вид использования
1, 1, 1	нежилое помещение

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

#### 2. Местоположение объекта.



Местоположение объектов оценки целесообразно описать через местоположение объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

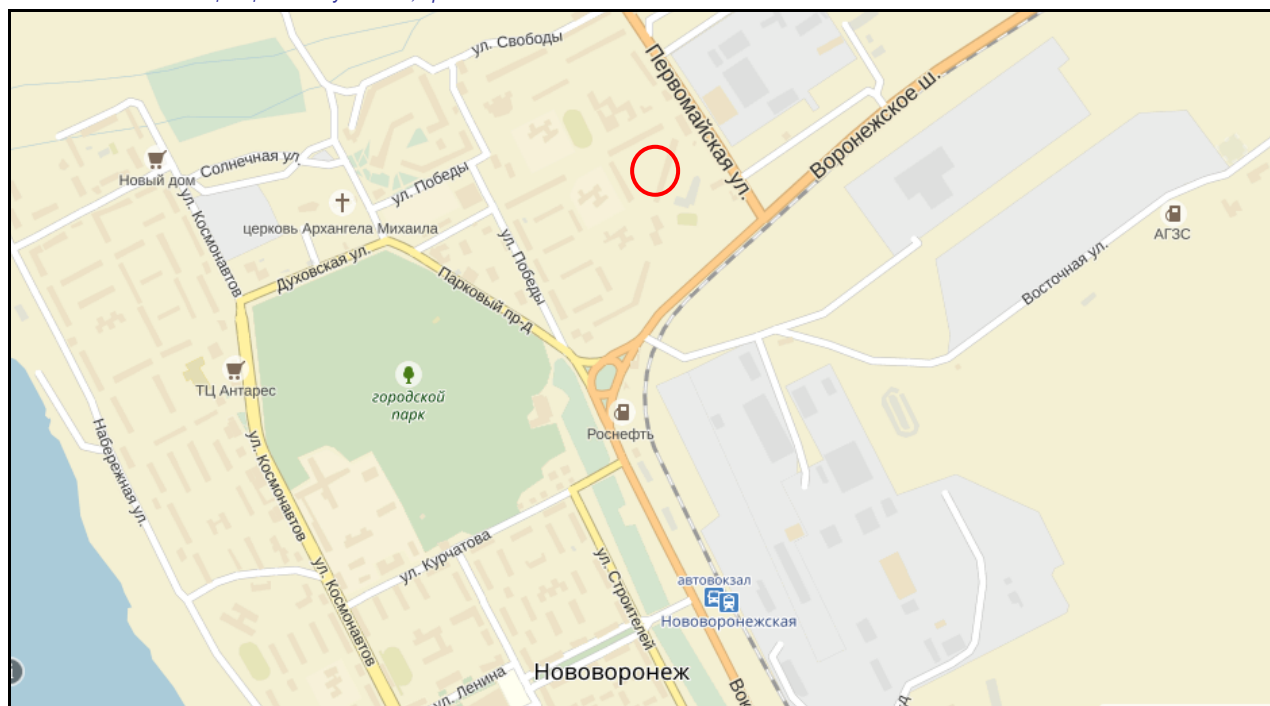
Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 3. Местоположение площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

Таблица 3.

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

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

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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все помещения, права на которые оцениваются	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4

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

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256.

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

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

Физические характеристики объектов оценки целесообразно описать через физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки для описания каждого объекта недвижимости, право на который оценивается, использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости, право на который оценивается (табл. 5);
- характеристики типа объекта недвижимости, право на который оценивается (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости, право на который оценивается (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости, право на который оценивается (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости, право на который оценивается (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости, право на который оценивается (с отделкой; без отделки).

Таблица 5.

**Описание классов объектов недвижимости**

Наименование класса	Состав объектов
Низкокласные производственно-складские объекты	Здания цехов, складов, гаражей, ангары и другие производственно – складские объекты (с участком земли), а также отапливаемые и неотапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения небольших производственных участков, ремонтных мастерских, баз, складов и т.п.
Низкокласные офисно-торговые объекты	Небольшие здания администраций, школ, детсадов, магазинов и т.п. (с участком земли); отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших магазинов, салонов, аптек и т.п., в том числе переведенные из жилой недвижимости; офисные объекты класса С и ниже.
Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения, сходные по своим конструктивным характеристикам с низкокласными производственно-складскими объектами и которые могут быть перепрофилированы под низкокласные производственно-складские объекты.
Бизнес-центры категории А и В	Бизнес-центры, а также отдельно – стоящие административные здания, по своим характеристикам близкие к таким центрам; отдельные помещения, находящиеся в бизнес-центрах, соответствующие по характеристикам офисным помещениям класса А и В.
Профильные торговые объекты	Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы.
Высококласные производственно-складские объекты	Современные производственно-складские здания, а также встроенные в эти объекты помещения

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

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



Таблица 6.

## Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Класс объекта недвижимости, право на который оценивается	Тип объекта недвижимости, право на который оценивается	Этаж расположения объекта недвижимости, право на который оценивается	Общая площадь объекта недвижимости, право на который оценивается, кв.м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости, право на который оценивается	Состояние отделки объекта недвижимости, право на который оценивается
1	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	175,47	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
1	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	189,85	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
1	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	197,04	новое здание (хорошее состояние)	без отделки

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

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



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 26.08.2016 г.

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

Экономические характеристики объектов оценки целесообразно описать через экономические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 7.

Таблица 7.

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1, 1, 1	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. 8.

Таблица 8.

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1, 1, 1	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 9.)

Таблица 9.

**Данные о других характеристиках объектов оценки**

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости, право на который оценивается	Ограниченность доступа к объекту недвижимости, право на который оценивается
1, 1, 1	без существенных преимуществ	нет

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

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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



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

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

### **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 1 полугодия 2016 г.**

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило - 0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов.

Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3 %, сектора государственного управления – на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года.

Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года.

В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8 %-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шестикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9 %), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6 %), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2 % в годовой оценке.

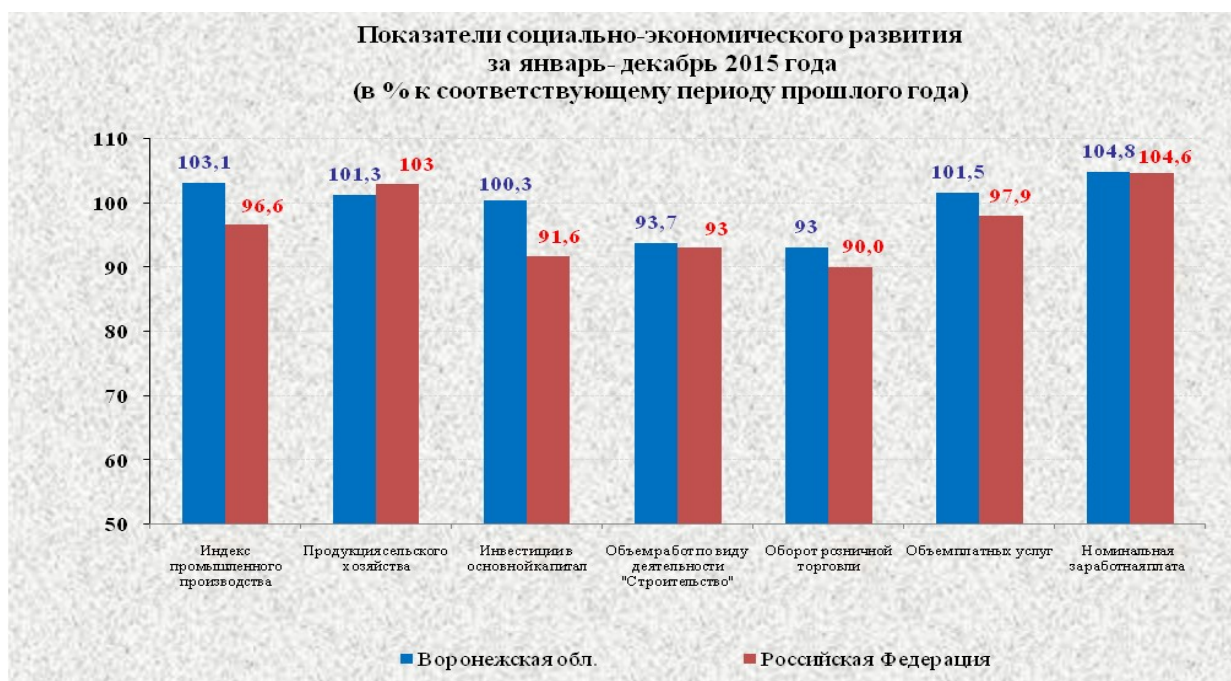
Источник: 1. <http://economy.gov.ru>.

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

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

### Общая характеристика экономической ситуации в области.

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



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

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

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

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

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

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

*Индекс потребительских цен* по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 113,6% к

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

### Промышленное производство.



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

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

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

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

Положительная динамика, наблюдаемая в переработке (103,9%), поддержана увеличением производства основных пищевых продуктов. В частности, по сравнению с 2014 годом в «Производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака» увеличился выпуск безалкогольных напитков (в 1,6 раза), дрожжей, сыров и сырных продуктов, молочных сгущенных продуктов (на 24 %), макаронных изделий, мяса и пищевых субпродуктов домашней птицы (на 19–21 %), маргариновой продукции (на 16 %), мясных полуфабрикатов, мяса и пищевых субпродуктов убойных животных (на 13–14 %), кондитерских изделий и рыбных пресервов (на 8 %).

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

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



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



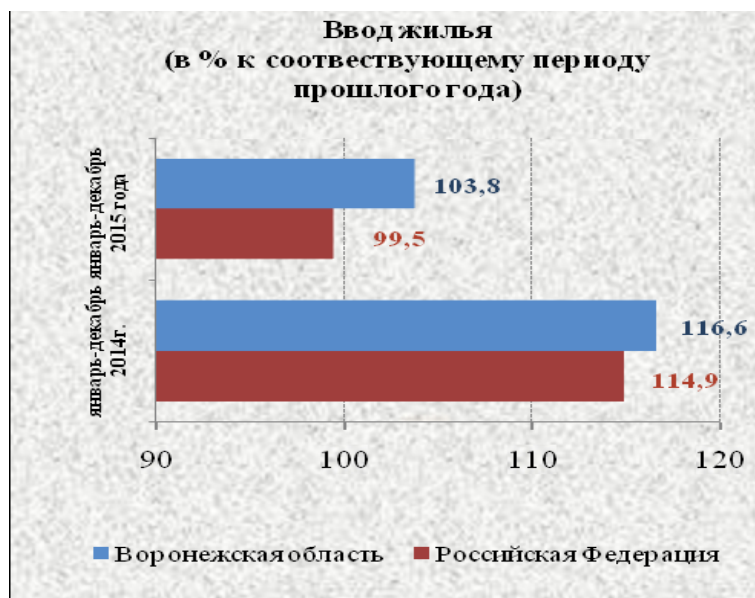
Структура производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) существенно не изменилась и составила: «Добыча полезных ископаемых» – 1,3% от общего объема, «Обрабатывающие производства» – 85,4%, «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 13,3%.

### Инвестиционная деятельность.

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



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

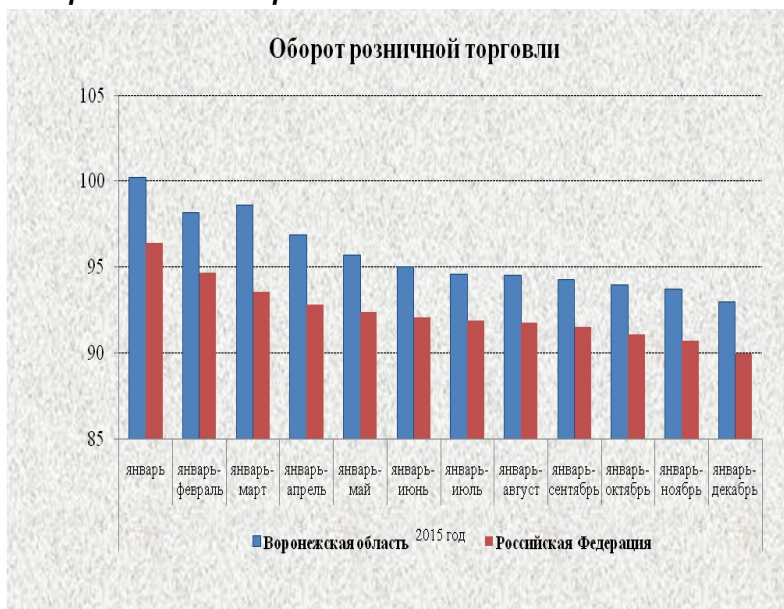


Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» сократился на 6,3% к уровню 2014 года ( по РФ - спад на 7%) и составил 61,6 млрд.рублей. Наиболее крупными строительными площадками являются объекты промышленного и сельскохозяйственного производства.

Введено 24,2 тыс. новых квартир общей площадью 1632,5 тыс. кв. метров (на 3,8% больше уровня прошлого года). Населением за счет привлеченных и собственных средств построено 468,2 тыс. кв. метров (28,7% от общего объема введенного жилья). Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов (без

индивидуального жилищного строительства) составила 32,2 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 1,9 процента.

### Потребительский рынок.



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

В структуре оборота розничной торговли в течение года росла доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами. В декабре 2015 года она составила 43,1 %, что на 3,8 п. пункта выше уровня аналогичного периода. Оборот розничной торговли по пищевым продуктам снизился на 6,5% в

сопоставимой оценке к уровню 2014 года, в секторе непродовольственных товаров снижение – на 10%.

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



**Таблица 10.**  
**Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-декабре 2015 года в сравнении с Российской Федерацией**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-декабрю 2014 г.	в % к январю-декабрю 2014 г.
1.	Индекс промышленного производства в том числе по видам деятельности:	%	x	103,1	96,6
	«добыча полезных ископаемых»	%	x	91,7	100,3
	«обрабатывающие производства»	%	x	104,1	94,6
	«производство и распределение электроэнергии, газа и воды»	%	x	97,8	98,4
2.	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн. руб.	200235,1	101,3	103,0
3.	Инвестиции в основной капитал	млн. руб.	263753,7	100,3	94,5

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-декабрю 2014 г.	в % к январю-декабрю 2014 г.
4.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	61567,4	93,7	93,0
5.	Ввод жилья	тыс. кв. м	1632,5	103,8	99,5
6.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	462540,1	93,0	90,0
7.	Объем платных услуг населению	млн. руб.	110049,8	101,5	97,9
8.	Индекс потребительских цен - к декабрю 2014г.	%	х 113,6	116,5 х	115,5 112,9
9.	Реальные располагаемые денежные доходы населения	%	х	103,0	96,0
10.	Начисленная средняя заработная плата одного работника:				
	номинальная				
	реальная	руб.	25171,8	104,8	104,6
		%	х	90,0	90,6
11.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	1,1	х	х
12.	Просроченная задолженность по выплате заработной платы (на 01.01.2016)	млн. руб.	1,6	х	х

Источник: 1. [http://econom.govvm.ru/index.php?id=75&Itemid=78&option=com\\_content&view=article](http://econom.govvm.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 рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нововоронеж Воронежской области в 2015 - 2016 годах, а также за предшествующий ретроспективный период.

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



В качестве анализируемого рассматривался период с 01.01.2016 г. по 01.07.2016 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

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

Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, могут соответствовать общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка коммерческой (торгово-офисной) 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 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.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты 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 оцениваемого объекта.

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся нежилые помещения, права на которые оцениваются, представлено в табл. 11.

Таблица 11.

#### Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости, права на которые оцениваются
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	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. 10 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 12.

Таблица 12.

## Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Типовая зона в пределах области	ЦЗ № 3
Характеристики местоположения	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Физические характеристики	встроенные помещения
Тип объектов	цоколь
Этаж расположения	цоколь
Общая площадь	не локализовалась
Тех. состояние здания	не локализовалось
Состояние объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

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

На указанном выше ресурсе актуальны 11 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

## 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются нежилые помещения, имущественные права на которые являются правами собственности. Описание объектов анализа представлено в табл. 13 – табл. 20. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 13.

## Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 1	нежилое помещение
Объект анализа 2	нежилое помещение
Объект анализа 3	нежилое помещение
Объект анализа 4	нежилое помещение
Объект анализа 5	нежилое помещение
Объект анализа 6	нежилое помещение
Объект анализа 7	нежилое помещение
Объект анализа 8	нежилое помещение
Объект анализа 9	нежилое помещение
Объект анализа 10	нежилое помещение
Объект анализа 11	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Строительный адрес объекта
Объект анализа 1	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 2	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 5	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 7	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 8	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 10	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а
Объект анализа 11	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 15.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Объект анализа 1	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 2	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 3	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 4	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 5	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 6	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 7	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 8	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 9	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 10	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 11	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 16.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	362,20	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 2	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	120,40	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 3	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	122,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки



Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 4	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	119,80	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 5	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	242,40	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 6	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	241,80	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 7	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	25,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 8	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	35,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 9	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	50,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 10	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	60,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 11	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	85,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 7	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 10	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 11	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует
Объект анализа 4	отсутствует
Объект анализа 5	отсутствует
Объект анализа 6	отсутствует
Объект анализа 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует
Объект анализа 9	отсутствует
Объект анализа 10	отсутствует
Объект анализа 11	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

**Данные о прочих характеристиках для объектов анализа**

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 6	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 7	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 8	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 9	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 10	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 11	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

**Данные о ценах объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
Объект анализа 1	14 488 000	40 000
Объект анализа 2	4 936 400	41 000
Объект анализа 3	5 002 000	41 000
Объект анализа 4	4 911 800	41 000
Объект анализа 5	9 938 400	41 000
Объект анализа 6	9 913 800	41 000
Объект анализа 7	1 050 000	42 000
Объект анализа 8	1 470 000	42 000
Объект анализа 9	2 100 000	42 000
Объект анализа 10	2 520 000	42 000
Объект анализа 11	3 570 000	42 000
	мин	40 000
	макс	42 000

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
	среднее	41 364
	медиана	41 000
	стандартное отклонение	674

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 20 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, составляет от 40 000 руб./кв.м до 42 000 руб./кв.м.. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 21).

Таблица 21.

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 рыночной стоимости локальных объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;



$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 22.

Таблица 22.

### Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 26.08.2016 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Указано в табл. 16	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Отличия не существенные для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- общая площадь, кв. м	от 175,47 до 197,04 (группа площадей)	от 25,0 до 362,2 (группа площадей)	Отличия существенные,	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	«100-300 кв.м.»	«меньше 100 кв.м», «100-300 кв.м.»	требуется корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 21 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

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

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

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов

недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](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 различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

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

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 различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производ. – складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

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

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Высококласные производственно – складские объекты	14%	16%	15%
Низкокласные производственно – складские объекты	17%	19%	18%
Бизнес центры класса «А» и «В»	12%	14%	13%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	13%	14%	14%
Низкокласные офисно – торговые объекты	13%	14%	13%
Объекты сельскохозяйственного назначения	19%	21%	20%
Базы отдыха	16%	18%	17%

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

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга при продаже объектов, относящихся по классу недвижимости к низкокласным офисно – торговым объектам, находится в интервале от 3% до 15% от цены предложения.

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

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

#### 2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам области представлены в табл. 29.

Таблица 29.

**Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам области**

Наименование ценовой зоны в пределах области	ЦЗ № 1	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00



Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,79
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,60
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,49	0,46	0,52

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 61.

Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам города представлены в табл. 30.

Таблица 30.

**Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам города**

Наименование типовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,79	0,95
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,73	0,65	0,81
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,68	0,60	0,76
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,76	0,74	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 36.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта. В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: типа объекта; этажа расположения объекта; общей площади объекта; технического состояния здания, в котором находится объект. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,94	0,92	0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для низкокласных офисно – торговых объектов) представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости  
(для низкокласных офисно – торговых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,71	0,7	0,73
Цоколь	Тип 3	0,83	0,82	0,84
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для низкокласных офисно – торговых объектов) представлены в табл. 33.

Таблица 33.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости  
(для низкокласных офисно – торговых объектов)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	0%	-2%	-9%	-14%
100-300	2%	0%	-7%	-12%
300-1000	10%	8%	0%	-5%
>1000	16%	14%	6%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 110. 2. Расчеты Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для низкокласных офисно-торговых объектов) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

**Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены  
объекты недвижимости (для низкокласных офисно-торговых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное состояние	Тип 2	0,81	0,80	0,83
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,60	0,57	0,63

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 110.

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристики были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограничение доступа к объекту. В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к прочим. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для низкокласных офисно-торговых объектов) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения  
(для низкокласных офисно-торговых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,77	0,80

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111. 2. Анализ Оценщика.*

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для низкокласных офисно-торговых объектов) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

**Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту  
(для низкокласных офисно-торговых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,77	0,80

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111. 2. Анализ Оценщика.*

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. 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 коммерческую недвижимость в г. Нововоронеж в 2015 - 2016 годах, а также за предшествующий ретроспективный период.
2. Спрос и предложение. Данные спроса и предложения, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в Воронежской 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 цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

В соответствии с Договором № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. объекты долевого строительства представляют собой нежилые помещения.

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

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование объектов недвижимости, права на которые оцениваются, как встроенных помещений коммерческого назначения.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения коммерческого назначения.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта. Анализ рынка, представленный выше показывает, что помещения коммерческого назначения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

**Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование в качестве встроенных помещений коммерческого назначения.**



## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

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

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

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

*Физический износ* – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о



ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход.**



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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 оценки представлен в табл. 37.

Таблица 37.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета ряда поправок	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного подхода используется метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод прямой капитализации	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объектов оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объекты оценки способны приносить не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

##### Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки, %
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	41 000	41 000	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	41 000	41 000	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	41 000	41 000	0,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	41 000	41 000	0,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	41 000	41 000	0,00
Не использовался	Объект анализа 1	40 000	41 000	2,00
Не использовался	Объект анализа 7	42 000	41 000	2,00

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки, %
Не использовался	Объект анализа 8	42 000	41 000	2,00
Не использовался	Объект анализа 9	42 000	41 000	2,00
Не использовался	Объект анализа 10	42 000	41 000	2,00
Не использовался	Объект анализа 11	42 000	41 000	2,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

#### Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

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

#### Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
  - адресный ориентир;
  - ценовая зона в пределах области;
  - типовая зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
  - класс объекта;
  - тип объекта;
  - этаж расположения объекта;
  - общая площадь;
  - техническое состояние здания;
  - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 39.



Таблица 39.

## Сравнение оцениваемых 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 – права на нежилое помещение с условным (проектным) 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, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки - 26.08.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Отличий нет, корректировка не проводилась
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв.м	175,47	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) 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, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 26.08.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Отличий нет, корректировка не проводилась
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	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, кв.м	189,85	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

#### Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 26.08.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а	Отличий нет, корректировка не проводилась
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв.м	197,04	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 39 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

### Описание проведенных корректировок.

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

При проведении настоящей оценки величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, проведенных 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 различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 40.

**Таблица 40.**

#### **Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости**

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

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

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принята равной среднему значению (минус) 11,9% для офисно-торговых объектов.

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

Таблица 41.

## Результаты корректировки 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 - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Площадь, кв. м	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80
Цена, руб.	4 936 400	5 002 000	4 911 800	9 938 400	9 913 800
Удельная цена, руб./кв.м.	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-11,90	-11,90	-11,90	-11,90	-11,90
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 121	36 121	36 121	36 121	36 121
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Площадь, кв. м	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80
Цена, руб.	4 936 400	5 002 000	4 911 800	9 938 400	9 913 800
Удельная цена, руб./кв.м.	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-11,90	-11,90	-11,90	-11,90	-11,90
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 121	36 121	36 121	36 121	36 121
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Площадь, кв. м	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80
Цена, руб.	4 936 400	5 002 000	4 911 800	9 938 400	9 913 800
Удельная цена, руб./кв.м.	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-11,90	-11,90	-11,90	-11,90	-11,90
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 121	36 121	36 121	36 121	36 121

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

При проведении настоящей оценки использовался алгоритм расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

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

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

## Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объектов оценки

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 - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 121	36 121	36 121	36 121	36 121
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 879	4 879	4 879	4 879	4 879
Суммарное отклонение, руб./кв. м	24 395				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 121	36 121	36 121	36 121	36 121
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 879	4 879	4 879	4 879	4 879
Суммарное отклонение, руб./кв. м	24 395				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 121	36 121	36 121	36 121	36 121
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 879	4 879	4 879	4 879	4 879
Суммарное отклонение, руб./кв. м	24 395				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 100				

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$  – общая площадь объекта, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности представлены в табл. 43.

Таблица 43.

**Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности**

№ п/п	№ объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Справедливая стоимость (с учетом округлений), руб.
1	1	цоколь	175,47	36 100	6 334 000
2	1	цоколь	189,85	36 100	6 854 000
3	1	цоколь	197,04	36 100	7 113 000
					<b>20 301 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

\* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования из № 250113-П участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

## 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 оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 43.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016 г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**20 301 000 руб.,**

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	6 334 000
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	6 854 000
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	7 113 000

\* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объектов недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемые имущественные права определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016 г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, строительная позиция 18 а, составляет:

**20 301 000**

**(Двадцать миллионов триста одна тысяча)  
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	6 334 000
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	6 854 000
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	7 113 000

\* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объектов недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемые имущественные права определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

Оценщик

В.И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ.
6. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ.
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
12. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**2. Методическая литература**

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

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



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

**08 июля, 2016**  
 Начался демонтаж строительных лесов с 10 по 37 оси, закончен монтаж строительных лесов по осям А/1-Ж/1 37. Произведен монтаж центрального стояка отопления во 2, 3-й секции. Во всех секциях сделаны монолитные площадки центральных входов, пандусы для подъема колясок, площадки входов в подвалы. Заканчивается изготовление и монтаж переходных пожарных лестниц и вентиляции во всех секциях.

**22 июля, 2016**  
 Ведутся структурные работы в жилых и нежилых помещениях в 1-й секции с 3 по 10-й этажи. Закончилась закладка технических проемов вентиляционных шахт и электрических ниш в 1-й секции. Ведется монтаж дверей на переходные лоджии в 3-й секции со 2 по 9-й этажи.

прайс ЖК Первомайский, помещения - Microsoft Excel

Позиция № 1	Площадь, кв.м.	Этаж	Цена за 1 кв. м.
	362,2	цоколь	40000
	120,4	цоколь	41000
	122,0	цоколь	41000
	119,8	цоколь	41000
	242,4	цоколь	41000
	241,8	цоколь	41000
	25,0	цоколь	42000
	35,0	цоколь	42000
	50,0	цоколь	42000
	60,0	цоколь	42000
	85,0	цоколь	42000
	400,0	1	50000
	150,0	1	51000
	250,0	1	51000
	100,0	1	51000
	200,0	1	51000
	30,0	1	52000
	50,0	1	52000
	80,0	1	52000
	90,0	1	52000

С уважением, Мешкова Людмила Юрьевна  
 Группа Компаний «ТСК»  
 Тел. 8 (952) 557-69-80, 8 (915) 540-70-70,  
 8 (473) 233-31-46,  
[ysi-2008@mail.ru](mailto:ysi-2008@mail.ru)  
[info@tscgroup.ru](mailto:info@tscgroup.ru)

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

Утверждена Постановлением правительства Российской Федерации от 24. 11. 2005 г. № 698

Кому **Обществу с ограниченной ответственностью «КУДЕНЯ»**  
(наименование застройщика)  
(фамилия, имя, отчество-для граждан, полное наименование организации-для юридических лиц), его почтовый индекс и адрес)  
**390072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Ленина, д.3**

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

**Администрация городского округа город Нововоронеж**  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)  
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (непущное зачеркнуть) объекта капитального строительства - группа жилых домов (строительные позиции №№18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории.**  
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие пояснительные характеристики, описание этажа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

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

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

**Заместитель главы администрации городского округа город Нововоронеж**  
(подпись)  
**Б.В. Муромцев**  
(расшифровка подписи)



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

**Заместитель главы администрации городского округа город Нововоронеж**  
(подпись)  
**Б.В. Муромцев**  
(расшифровка подписи)



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

**Заместитель главы администрации городского округа город Нововоронеж**  
(должность сотрудника выдавшего разрешение)

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУДЕЯР» (застройщик)	
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ	
по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Новоронск, ул. Первомайская район жилого дома №7	
<b>Фирменное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР»
<b>Место нахождения:</b>	- Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР» - 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
<b>Режим работы:</b>	- понедельник – пятница: 9.00 – 18.00, суббота, воскресенье – выходной день
<b>Государственная регистрация</b>	Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР» зарегистрировано 06.09.2011 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за ОГРН 1113668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №003310606). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36 №003310607 выдано 06.09.2011 г. ИНН 3662168360. КПП 366201001
<b>Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика</b>	- Мельников Сергей Константинович – 100% уставного капитала
<b>Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:</b>	- Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, по адресу: Воронежская область, г. Новоронск, ул. Первомайская, в районе жилого дома №7. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией трехсекционного жилого дома (1-я очередь строительства) декабрь 2014 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2014 г.
<b>Финансовый результат 2012 г.</b>	
<b>Размер кредиторской задолженности на 31.10.2012 г.</b>	- 21 756 108 руб.
<b>Размер дебиторской задолженности на 31.10.2012 г.</b>	- 2 000 000 руб.
<b>Цель проекта строительства</b>	2. <b>Информация о проекте строительства</b> - Строительство группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская обл., г. Новоронск, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская. - Срок начала строительства трехсекционного жилого дома (1-я очередь строительства) ноябрь 2012 г. Срок окончания строительства: декабрь 2014 г. - 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. Новоронск, ул. Первомайская, 1 этап строительства, Секция 1, 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями» адрес объекта: Воронежская область, г. Новоронск, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, выдано ГАУ ВО «Центр Госэкспертизы по Воронежской области»
<b>Срок реализации</b>	
<b>Результаты государственной проектной документации</b>	
<b>Разрешение на строительство</b>	• Разрешение на строительство №RU36303002005001-492

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



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



Генеральный директор  
ООО «КУДЕЯР»  
Д.А.Агеев



Администрация городского округа  
город Нововоронеж

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 574

г. Нововоронеж

О присвоении адреса объектам  
недвижимости

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

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Присвоить земельному участку, расположенному в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская в г. Нововоронеж, с кадастровым номером 36:33:0002202-72, площадью 10643 кв.м., адрес:  
- Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б.
2. Присвоить зданиям (разрешение на строительство RU363032005001493 от 22.03.2013 на объект капитального строительства - Группа жилых домов (строительные позиции №№18,18а) со встроено-присоединенными жилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории), расположенным на земельном участке в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, с кадастровым номером 36:33:0002202-72, адреса:  
- строительная позиция 18 - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б;  
- строительная позиция 18а - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7в.
3. ООО «КУДЕЯР» обеспечить внесение соответствующих изменений в земельно-кадастровую документацию.
4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
5. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Нововоронеж».



Глава администрации  
С.А. Честикин





Администрация городского округа  
город Нововоронеж  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 400

от 22.06.2016, г.Нововоронеж

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 №RU363030002005001-449-А...»;
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Нововоронеж».



Глава администрации  
С.А. Честикин

Дополнительное соглашение № 13 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 25/0113-П от «25» января 2013 года «01» июля 2016 года - г. Москва

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.Х. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Жункина А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 13 (далее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 25/0113-П от «25» января 2013 года, а также дополнительному соглашению № 1 от «26» марта 2013 года, дополнительному соглашению № 2 от «01» июля 2013 года, дополнительному соглашению № 3 от «08» ноября 2013 года, дополнительному соглашению № 4 от «25» декабря 2013 года к иному, дополнительному соглашению № 5 от «28» апреля 2014 года, к дополнительному соглашению № 6 от «03» июля 2014 года, к дополнительному соглашению № 7 от «06» августа 2014 года, к дополнительному соглашению № 8 от «19» ноября 2014 года, к дополнительному соглашению № 9 от «20» января 2015 года, дополнительному соглашению № 10 от 24 февраля 2015 года и дополнительному соглашению № 11 от 17 августа 2015 года, дополнительному соглашению № 12 от 20 февраля 2016 г. (далее по тексту совместно именуемые – «Договор») о нижеследующем:

1. Руководствуясь частью 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:
  - 1.1. Стороны договорились изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
 

**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 жилой дома № 7 по ул. Первомайская.

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

**Объект долевого строительства-1** – квартира, т.е. 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.

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

**Объект долевого строительства – 2** – квартира, а также встроенно-пристроенные нежилые помещения. Квартира передается Участнику долевого строительства в количестве 1 (Одной) штуки. Общая площадь квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет **70,01 кв. м.**, включая площадь балкона.

Нежилые помещения передаются Участнику долевого строительства в количестве 3 (Трех) штук. Общая площадь нежилых помещений, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет **502,36 кв.м.**

**Итого общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Застройщиком Участнику долевого строительства, составляет 6 960,42 кв. м.**

Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, которым являются квартира и нежилые помещения, описание которых приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, а так же его место нахождения в составе Дома определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением № 3 к Договору.
  2. Стороны договорились изменить п. 4.1 Договора, изложив ее в следующей редакции:
 

«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, по настоящему Договору определяется исходя из:

    - фактической стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-1, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-1, определенной на основании данных проектной документации и равной **6 328, 05 кв.м.** (включая площадь балконов с учетом примененного коэффициента), что составляет **189 841 500 (Сто восемьдесят девять миллионов восемьсот сорок одна тысяча пятисот) рублей** (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства-1);
    - фактической стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-2, установленной в размере 36 008 (Тридцать шесть тысяч восемь) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-2, определенной на основании данных проектной документации и равной **632, 37 кв.м.** (включая площадь балкона с учетом примененного коэффициента), что составляет **22 770 378 (двадцать два миллиона семьсот семьдесят тысяча триста семьдесят восемь) рублей** 96 копеек (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства-2).

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

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

3. Стороны договариваются изменить Приложение №4 «Описание и характеристики Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №1 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

4. Стороны договариваются изменить Приложение №3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №2 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

5. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения, являющегося его неотъемлемой частью, Объект долевого строительства, Участник долевого строительства и Застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

6. Застройщик обязуется в течение 4 (четырёх) месяцев с момента регистрации настоящего Соглашения вернуть путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства сумму в размере **5 018 700 (пять миллионов восемьсот тринадцать тысяч семьсот рублей)**, а также отступное в размере **1 661 500 (один миллион шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей**.

7. Застройщик считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате указанной выше суммы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства при условии перечисления денежных сумм в полном объеме.

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

9. 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.

10. 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.

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

12. Адреса и реквизиты Сторон.

**Застройщик:**  
 ООО «КУДЕЯР» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
 ИНН 3662168360 КПП 366201001  
 р/с 40702810000760011993 в ЦАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК",  
 Отделение 1 Москва  
 к/с 30101810745250000659 БИК 044525659

**Участник долевого строительства:**  
 ООО «РЕГИОН Девелопмент» ДУ, ЗПИФ недвижимости "Прогноз"  
 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 ГТБ (АО), г. Москва,  
 к/с 301018102000000000823,  
 БИК 044525823.

Подпись Сторон:

Участник долевого строительства:  
 Генеральный директор

/А.Е.Жуйков/



С. К. Мельников /

Приложение №1  
 К Дополнительному соглашению № 13  
 от «01» июля 2016 г.  
 к договору участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от 25 января 2013 г. № 250113-П

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

Описание и характеристики Объекта долевого строительства-1

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

№ п/п	Сторонельный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Сепция	Строительная площадь с учетом лоджий, балконов	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта долевого строительства, руб.
1	1	2	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
2	4	2	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
3	5	2	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
4	10	3	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
5	12	4	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
6	14	4	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
7	15	4	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
8	19	5	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
9	20	5	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
10	21	6	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
11	22	6	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
12	24	6	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
13	25	6	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
14	26	7	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
15	27	7	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
16	29	7	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
17	30	7	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
18	31	8	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
19	32	8	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
20	34	8	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
21	35	8	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
22	36	9	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
23	39	9	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
24	40	9	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
25	41	10	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
26	42	10	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
27	43	10	1	1	48,87	30 000	1 466 100,00



28	44	10	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
29	45	10	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
30	46	2	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
31	47	2	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
32	49	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
33	50	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
34	51	3	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
35	52	3	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
36	55	3	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
37	57	4	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
38	61	5	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
39	62	5	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
40	66	6	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
41	67	6	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
42	70	6	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
43	71	7	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
44	72	7	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
45	73	7	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
46	75	7	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
47	76	8	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
48	77	8	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
49	78	8	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
50	79	8	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
51	80	8	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
52	81	9	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
53	82	9	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
54	84	9	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
55	85	9	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
56	86	10	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
57	87	10	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
58	88	10	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
59	89	10	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
60	91	11	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
61	92	11	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
62	93	11	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
63	94	11	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
64	95	11	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
65	96	12	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
66	97	12	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
67	98	12	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
68	99	12	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
69	100	12	3	2	75,64	30 000	2 269 200,00
70	101	2	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
71	104	2	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
72	105	2	2	3	98,31	30 000	2 949 300,00

73	106	3	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
74	107	3	2	3	69,55	30 000	2 086 500,00
75	109	3	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
76	110	3	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
77	136	9	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
78	137	9	2	3	69,55	30 000	2 086 500,00
79	139	9	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
80	143	10	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
81	144	10	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
82	145	10	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
83	148	11	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
84	149	11	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
85	150	11	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
86	153	12	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
87	154	12	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
88	155	12	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
<b>ИТОГО</b>					<b>6 328,05</b>		<b>189 841 500,00</b>

**Описание и характеристики Объекта долевого строительства-2**

Квартира расположена по адресу:  
 Строительный адрес: Воронежская область, г. Новороссиж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская.  
 Квартира и нежилые помещения имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ или	Секции	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартир (с учетом балконов с К = 0,5) кв. м.	Стоимость за кв. м, руб.
1	3	11	147	2	70,01	36 008
Квартира						
Нежилые помещения						
2	1	цоколь	1	нежилые	175,47	36 008
3	2	цоколь	1	нежилые	189,85	36 008
4	3	цоколь	1	нежилые	197,04	36 008
<b>Итого по нежилым помещениям</b>					<b>562,36</b>	<b>20 249 458,88</b>
<b>Итого по квартире и нежилым помещениям</b>					<b>632,37</b>	<b>22 770 378,96</b>

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

1. Перегородки.  
Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, ограничивающих санузел и кухню) в полном объеме из газосиликатных блоков.
2. Санитарно-технические работы и оборудование.  
2.1. Холодное и горячее водоснабжение.  
Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, сантехнические блоки, унитаза. Отводы оканчиваются вешалками и заглушками.  
Полотенцесушители - не устанавливаются.  
Самостоятельное устройство (ванны, умывальники, унитаза, мойки) не устанавливается.  
В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. (Работы по заказчику)  
Поквартирные счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются в соответствии с установленным порядком.  
2.2. Бытовая канализация.  
Стены канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с подтяжками заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (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 - радиаторы отопления, бойлеры, котлы, насосы, вентильно-клапанные узлы, должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Для связи систем на объект эксплуатирующим организациям выполняется опрессовка и промывка.

3.1. Электроподогрев. Работы выполняются в объеме: разводка электросетей из медного кабеля по стенам под штукатурку с установкой оконечных устройств - розетки, выключатели, электропанели, розетки для электронагревательных приборов учета.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефония, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой до этажных щитов без ввода в квартиру.

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. В квартирах, лестничных клетках, встроено-приемного контроля выполняется и выводится в диспетчерский пункт.

3.4. Система вентиляции - предусматривается устройство естественной вентиляции.

4. Отделочные работы.

4.1. По внутренним (отделываемым) помещениям квартир.

Стены - штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные уголки не применяются.

Полы - стяжка цементно-песчаным раствором с применением демиферной ленты для компенсации теплового расширения бетонной стяжки. В помещениях ванной и санузла - без стяжки с выполненной гидроизоляцией.

Потолки - без отделки, проводится рустовка и заделка швов.

Плинтусы - отсутствуют. Пороги межкомнатные - отсутствуют.

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

Межкомнатные внутренние дверные блоки в ваннах и санузлах - не устанавливаются.

Выполняется установка дверей на лоджии и балконах (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен (двойные стеклопакеты в пластиковом переплете, откосы на окрашенной оцинкованной жести, подоконные доски - пластик). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.1.2. Производятся чистовая отделка мест общего пользования.

Стены - штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные уголки не применяются. Окраска масляными красками для наружных работ.

Полы - монолитная плита.

Пороги - согласно СНиП. Выровнены и подготовленные для чистовой отделки.

Выполняется остекление лоджий (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль, откосы из окрашенной оцинкованной стали, запенены и с установкой нащельников). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Первая лоджия - отсутствует.

Подоконные доски - пластик. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских, грузо-пассажирских и передача в эксплуатируемую организацию.

4.4. Устройство инженерных сетей и внутридомовых инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электрических сетей по постоянной схеме эксплуатации.

4.5. Благоустройство территории в пределах земельного участка.

4.6. Чистовая отделка мест общего пользования.

4.7. Устройство системы мусороудаления - мусорные контейнеры;

4.8. Индивидуальный тепловой пункт с учетом тепловой энергии;

4.9. Забор для отражения территории строительства в пределах красной линии

4.10. Навесной вентилируемый фасад с утеплением.



Участник долевого строительства:  
Генеральный директор

С. К. Мельников /

(А.Е.Жуков /



Федеральная регистрационная служба

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

« 12 » июля 2007 г.

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

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

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

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

М.П.

*12 июля 2007 г.*  
(дата)





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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

*Дата*

№

475 -07

*Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что  
Илюхин Валерий Иванович**

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

*(Ф.И.О. оценщик)*

Межотраслевой институт ~~повышения квалификации и переподготовки~~ руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 120 от «  » 11.12.2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



*Исполнительный директор НП АРМО  
Должность, соответствующего типа*

Петровская Е. В.



Москва



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1838/15**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15 от 24.12.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Илюхин Валерий Иванович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>141092, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, наличным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.</i>

**Страховщик: Акционерное общество**  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

М.П. (Потапова Е.Ю.)  
«24» декабря 2015г.



**Страхователь:**  
**Илюхин Валерий Иванович**

*(Подпись)* (Илюхин В.И.)  
«24» декабря 2015г.





**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1800/15**

**обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1800/15 от 14.12.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.

**Страховщик: Акционерное общество  
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Заместитель Генерального директора по  
корпоративному страхованию на основании  
доверенности №2000/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.

Итаев А.Л.

14 декабря 2015г.



**Страхователь:  
ООО «Центр оценки инвестиций»**  
Генеральный директор на основании Устава

Луценко Р.С.

14 декабря 2015г.



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью (77)

Семьдесят семь страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р. С.