

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ №УКР-П/19-25**

**от 24 июня 2019 года**

**Оценка справедливой стоимости жилых помещений  
(квартир) в количестве 11 единиц общей площадью  
(с учетом площади балконов и лоджий)  
849,0 (восемьсот сорок девять) кв.м.,  
расположенных в многоквартирном доме по адресу:  
Воронежская область, г. Нововоронеж,  
ул. Первомайская, д. 7б**

*Исполнитель отчета*

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

**Попов И.А.**

<b>СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА</b>	<b>Стр.</b>
Сопроводительное письмо	3
<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
<b>II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	16
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	24
<b>III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>25</b>
3.1. Общие положения	25
3.2. Анализ рынка недвижимости	25
<b>IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>59</b>
<b>V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>60</b>
5.1. Общие положения	60
5.2. Общие понятия оценки	60
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	60
5.4. Согласование результатов оценки	66
5.5. Выбор подходов и методов оценки	66
<b>VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>68</b>
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	68
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	86
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	87
6.4. Согласование результатов оценки	87
<b>VII. ВЫВОДЫ</b>	<b>88</b>
<b>VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>	<b>89</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>	<b>90</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>	<b>92</b>

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

«24» июня 2019 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 25 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- жилых помещений (квартир) в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 849,0 (восемьсот сорок девять) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10
<b>ИТОГО</b>					<b>778,80</b>		<b>70,20</b>	<b>849,00</b>

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 24 июня 2019 г.

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 849,0 (восемьсот сорок девять) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

**23 840 170**

*(Двадцать три миллиона восемьсот сорок тысяч сто семьдесят) рублей,*

В том числе:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджии/балкона, кв.м.	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии, кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	2 090 880
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	2 344 320
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 678 550
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 675 600
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30	2 341 440
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90	1 678 550
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	2 338 560
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 335 680
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 646 380
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	2 076 480
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10	2 633 730

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



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

**Р.С. Луценко**

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 25 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

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

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

- жилые помещения (квартиры) в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 849,0 (восемьсот сорок девять) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10
<b>ИТОГО</b>					<b>778,80</b>		<b>70,20</b>	<b>849,00</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	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	без отделки
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	без отделки
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	без отделки
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	без отделки
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30	без отделки
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90	без отделки
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	без отделки
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	без отделки
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60	без отделки
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	без отделки
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10	без отделки
<b>ИТОГО</b>					<b>778,80</b>		<b>70,20</b>	<b>849,00</b>	

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.;
- копии Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013 г.;

- копии Договора № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г.;
- копии Акта приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от заказчика.

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

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

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

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на дату подписания акта приема-передачи объектов оценки.

**10. Дата подготовки Отчета об оценке.** Не позднее даты подписания акта приема-передачи объектов оценки.

**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

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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



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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

#### Применяемые стандарты.

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

активов.

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

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

### 1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
Место нахождения	119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д.11А, этаж 6, помещение I, комната 1
Почтовый адрес	119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д.11А, этаж 6, помещение I, комната 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

#### Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p><b>Попов Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»)</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г.</p> <p>Регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p>
----------------------------	--



**Сведения об оценщике**

	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:igor.popov@ramb-price.ru">igor.popov@ramb-price.ru</a>
Страхование ответственности юридического лица	<p>Полис страхования ответственности № 180005-035-000208, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 04.12.2018 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.</p>
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Саморегулируемая организация оценщиков	<p><b>Попов Игорь Александрович</b></p> <p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.</p>
Страхование гражданской ответственности	<p><b>Попов Игорь Александрович</b></p> <p>Полис страхования ответственности оценщика № 180005-035-000206, выдан 04.12.2018 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

**1.7. Основные факты и выводы****Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 25 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

Дата составления отчета

24 июня 2019 г.

Порядковый номер отчета

УКР-П/19-25

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

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

- жилые помещения (квартиры) в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 849,0 (восемьсот сорок девять) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	без отделки
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	без отделки
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	без отделки
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	без отделки
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30	без отделки
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90	без отделки
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	без отделки
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	без отделки
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60	без отделки
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	без отделки
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10	без отделки
<b>ИТОГО</b>					<b>778,80</b>		<b>70,20</b>	<b>849,00</b>	

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

Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
12	не использовался	2 090 880	не использовался	2 090 880
21	не использовался	2 344 320	не использовался	2 344 320
77	не использовался	1 678 550	не использовался	1 678 550
82	не использовался	1 675 600	не использовался	1 675 600
1	не использовался	2 341 440	не использовался	2 341 440
4	не использовался	1 678 550	не использовался	1 678 550
6	не использовался	2 338 560	не использовался	2 338 560
36	не использовался	2 335 680	не использовался	2 335 680
45	не использовался	2 646 380	не использовался	2 646 380
47	не использовался	2 076 480	не использовался	2 076 480
55	не использовался	2 633 730	не использовался	2 633 730

\* 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 течение 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 ввод объекта в эксплуатацию	№ 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013 г.	№ 13 от 01.06.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ 250113-П от 25.01.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Акт приёма-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г.	б/н от 24.06.2019 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых 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

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

достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

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

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

**Доходный подход.** При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент

(то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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



## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются жилые помещения (квартиры) в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 849,0 (восемьсот сорок девять) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	без отделки
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	без отделки
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	без отделки
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	без отделки
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30	без отделки
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90	без отделки
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	без отделки
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	без отделки
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60	без отделки
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	без отделки
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10	без отделки
<b>ИТОГО</b>					<b>778,80</b>		<b>70,20</b>	<b>849,00</b>	

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

На дату проведения оценки оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об

инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

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. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

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

Данные о виде использования объектов оценки, представлены в табл. 2.

**Таблица 2.**

**Данные о виде использования объектов оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Жилое помещение (квартира)

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

#### 2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на

основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Данные об адресе объектов недвижимости, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об адресах объектов недвижимости

Строительный (проектный) номер объекта недвижимости	Адрес объектов недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

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

Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

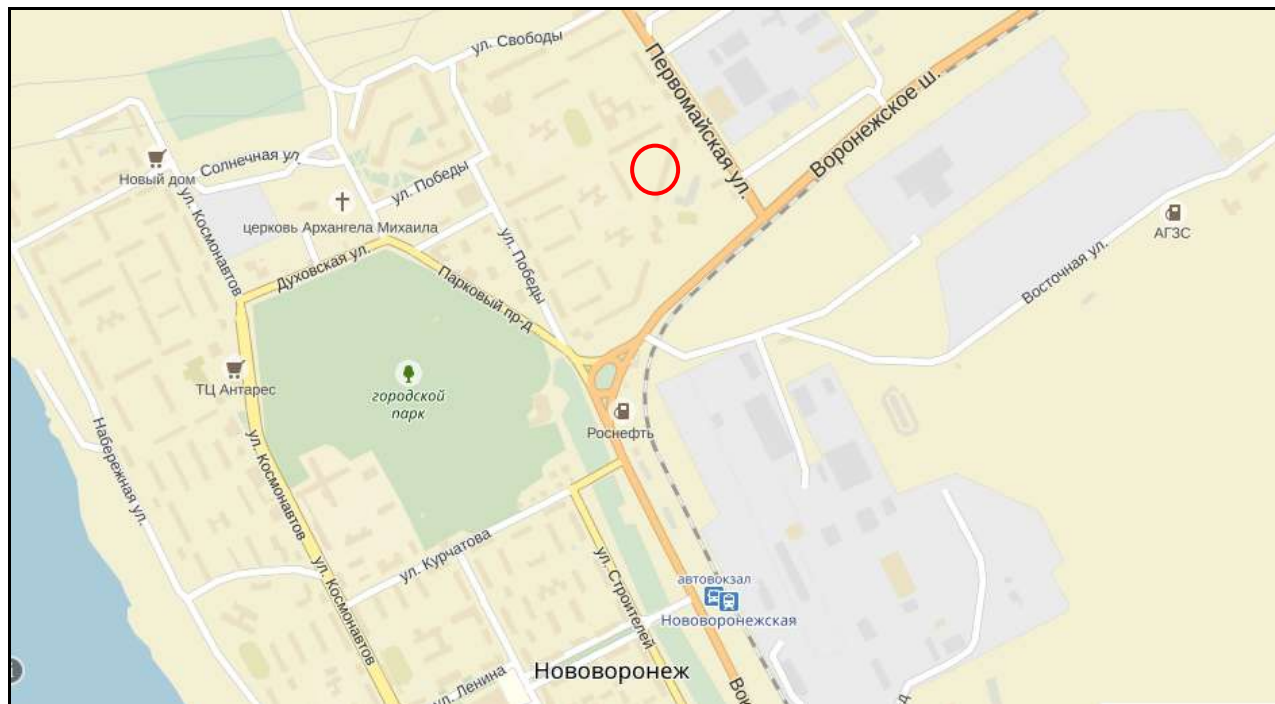


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

## Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 5);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортабельный, элитный).

Таблица 5.

## Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>1. Старый фонд, в том числе:</b>	
<b>Старый фонд</b>	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
<b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b>	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
<b>2. Массовое жильё советской постройки, в том числе:</b>	
<b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b>	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
<b>Хрущёвки</b>	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
<b>Брежневки</b>	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
<b>Гостинки (малосемейки)</b>	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень



Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><i>Стандартная (современная, типовая) планировка</i></p> <p><i>Улучшенная планировка</i></p>	<p>большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p> <p>Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p> <p>Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.</p>
<p><b>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b></p>	
<p><i>Современное жилье эконоом класса</i></p>	<p>Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконоом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконоом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p>
<p><i>Современное жилье комфорт-класса</i></p>	<p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконоом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
<p><b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b></p>	
<p><i>Современное жилье бизнес класса</i></p>	<p>Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p>
<p><i>Современное элитное жилье</i></p>	<p>Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-</p>



Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b>	столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
<b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b>	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть неизбежность и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

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

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости и, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости и, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/10 (промежуточный)	2	69,00	72,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
21	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/10 (промежуточный)	2	73,50	81,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
77	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/12 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
82	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	5/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/14 (промежуточный)	2	73,40	81,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/14 (промежуточный)	1	52,20	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/14 (промежуточный)	2	73,30	81,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
36	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/14 (промежуточный)	2	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
45	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/14 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
47	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/14 (промежуточный)	2	68,60	72,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
55	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	3	95,40	104,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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

Внешний вид дома и внутренний вид жилого дома и оцениваемых квартир представлены на фото 1 – 11.



Фото. 1. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото. 3. Внешний вид жилого дома



Фото. 4. Внешний вид жилого дома



Фото. 5. Внешний вид жилого дома



Фото. 6. Внешний вид жилого дома



Фото. 7. Лифтовый холл



Фото. 8. Лифты



Фото 9. Внутренний вид жилых помещений



Фото 10. Внутренний вид жилых помещений



Фото 11. Внутренний вид жилых помещений

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 24.06.2019 г.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

**Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 9).

Таблица 9.

**Данные о других характеристиках объектов недвижимости**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

#### **2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

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

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



## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

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

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

## **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ.**

### Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2018 года

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3 %, ускорившись с 2,5 % в 2017 году. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг.

Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3 %). Годовые темпы продовольственной инфляции по итогам декабря 2018 г. выросли до 4,7 % г/г (по сравнению с 3,5 % г/г в ноябре и 1,1 % в 2017 году). Максимальные темпы роста цен в данной товарной группе наблюдались на мясопродукты (7,6 % г/г, в том числе мясо кур – 20,7 %), сахар (28,3 % г/г) и яйца (25,9 % г/г). Такая динамика была во многом связана с «локальными» факторами (снижение урожая, ухудшение эпизоотической обстановки), которые привели к временному сокращению предложения на рынках соответствующих товаров.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1 % в 2018 г. по сравнению с 2,8 % в 2017 году. Сильнее всего в прошлом году выросли цены на табачные изделия (+10,1 % г/г), дизельное топливо (+15,0 %) и автомобильный бензин (+9,4 % г/г). В настоящее время Правительством Российской Федерации предприняты меры, позволяющие существенно снизить волатильность цен на моторное топливо (обратный акциз с демпфирующей компонентой, вступивший в силу с 1 января 2019 года).

Помимо «локальных» факторов на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы.

Первый из них – ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала. К корзине валют стран – торговых партнеров рубль в 2018 г. потерял 8,2 % к доллару США – 13,0 % . Динамика валютного курса оказала повышательное давление на цены по целому ряду товаров и услуг (например, услуги зарубежного туризма за прошлый год подорожали на 9,8 %).

Второй фактор – резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования. За скользящий год портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн. руб., что стало значимым фактором инфляционного давления и роста импорта. Складывающаяся ситуация вызывает опасения в том числе с точки зрения реальных доходов населения, на динамику которых оказывают негативное влияние растущие процентные платежи. Кроме того, наблюдаемые темпы роста потребительского кредитования (около 20 % г/г) неустойчивы и являются источником рисков для экономической динамики в ближайшие годы.

В январе 2019 г. реализовались еще два проинфляционных фактора – повышение ставки НДС с 18 % до 20 % и связанное с ним частичное повышение тарифов на коммунальные услуги населению (на 1,7 % с 1 января). В результате инфляция за период 1–14 января составила 0,65 % (по сравнению с 0,21 % за аналогичный период прошлого года). По состоянию на 14 января потребительская инфляция, по оценке, ускорилась до 4,7 % г/г. При этом частичное повышение тарифов с 1 января при сохранении их суммарной индексации на уровне прошлого года станет дезинфляционным фактором во второй половине 2019 года.

Если судить по недельным данным Росстата, которые рассчитываются по неполной корзине потребительских товаров и услуг, повышение НДС сказывается на динамике цен достаточно сдержанно. Ожидаемо ускорился рост цен на непродовольственные товары (в частности, на легковые автомобили). При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, которые преимущественно облагаются льготной ставкой 10 %, несколько снизились по сравнению с декабрем (среднесуточный темп роста цен за первые 2 недели января составил 0,024 %, в декабре – 0,030 %), хотя и остаются выше уровней соответствующего периода прошлого года.

Индикаторы инфляции представлены ниже.



	ян.18	июн.18	сеп.18	окт.18	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,3	3,8	3,5	3,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,7	3,5	2,7	2,5	1,1	4,8	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,2	0,7	0,6	0,6	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,1	4,2	4,1	4,0	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,9	3,6	4,0	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,0	-0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,7	3,4	3,1	2,8	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,4	3,2	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г (в ноябре – 1,8 % г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков.

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и

нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Показатели производственной активности представлены ниже.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2018	янв.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сеп.18	окт.18	нояб.18	2017
ВВП	2,0*	2,2*	1,9*	1,8*	2,0*	1,9*	2,2*	1,8*	1,8*	1,8*	1,8*	1,8*	1,8
Сельское хозяйство**	-	-	-	-3,8	11,9	-6,1	1,9	2,8	3,1				
Строительство	6,3	4,1	2,8	4,3	6,7	6,8	6,9	6,2	-1,2				
Розничная торговля	2,6	3,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3				
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,8	3,0	3,4	2,5	5,5				
Промышленное производство	2,9	3,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1				
Добыча полезных ископаемых	4,7	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1				
добыча угля	4,2	7,4	5,9	8,0	5,5	4,9	3,9	0,7	3,7				
добыча сырой нефти и природного газа	2,6	5,7	6,8	9,8	6,7	4,2	1,8	-0,4	9,4				
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,2	5,4	1,8	3,7	3,5				
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,9	-0,8	16,7	-19,8				
Обрабатывающая промышленность	2,6	2,9	0,9	0,8	2,7	2,2	4,2	3,7	2,8				
химическая промышленность	4,4	4,3	3,3	5,3	3,6	4,3	6,2	0,7	1,5				
пищевая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,8	-2,5	3,8	3,5	4,5	5,4				
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	10,6	14,8	10,9	5,9	-3,9				
производство кокша и нефтепродуктов	1,9	9,7	9,2	9,3	1,5	1,9	2,8	2,2	1,1				
металлический комплекс	3,3	3,3	5,1	3,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8				
производство прочих минеральных неметаллических изделий	4,4	3,3	2,0	2,9	5,7	11,1	4,9	0,8	11,2				
металлургия	1,9	5,8	-4,9	6,4	19,0	-2,5	-0,8	5,9	9,8				
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,9	3,7	7,9	3,3	5,8				
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	6,0	4,6	3,4	5,7	-2,2				
Обслуживание электромеханич., автотранспортных средств и судов	5,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	6,9	6,9	2,9	-8,4				
Восстановление, собственная, установка оборудования	2,0	2,2	2,8	7,8	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Среднемесячные значения

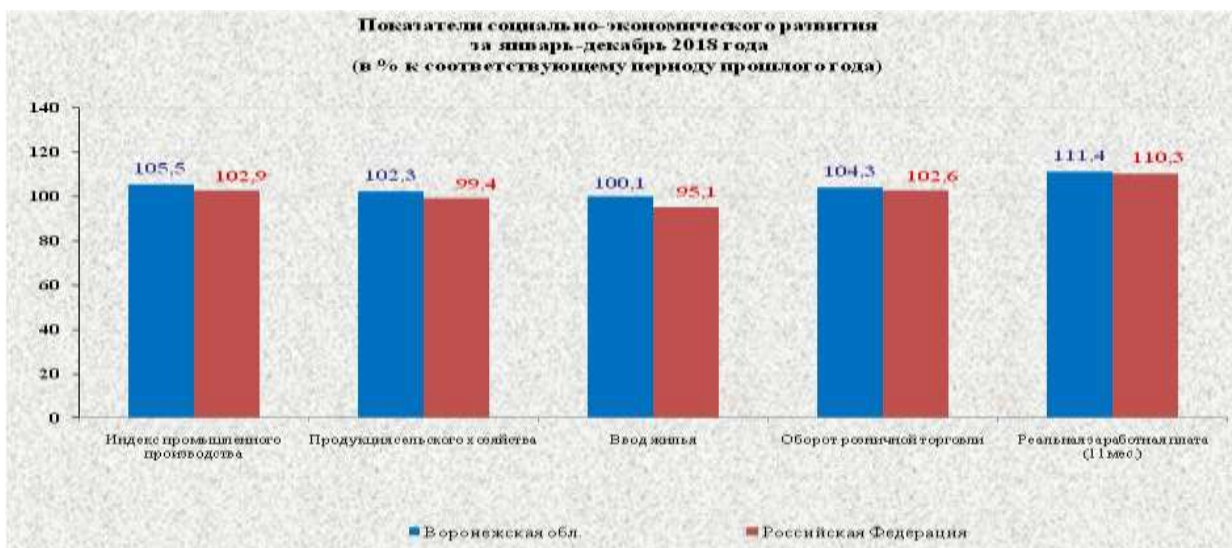
\*\*Срок разработки данных за 2018 год в соответствии с Федеральным законом «О государственной статистической отчетности» - 31 января 2019 года

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019250106>

По итогам 2018 года наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за 2018 г. (данные за 1 кв.2019 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Состояние экономики Воронежской области по итогам 2018 года продолжало характеризоваться сохранением позитивных тенденций, которые прослеживались по всем макроэкономическим показателям. Обеспечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, жилищного строительства, потребительского спроса, а также номинальных и реальных заработных плат, денежных доходов населения.



**Промышленное производство** возросло на 5,5% к уровню 2017 года (в РФ – на 2,9%). Рост производства в целом в промышленности региона обеспечен опережающей положительной динамикой в «Обрабатывающих производствах» и «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений», индекс производства в которых составил соответственно 107% и 110,1% (в РФ – 102,6% и 102%). В остальных видах деятельности отмечен спад: в «Добыче полезных ископаемых» – на 9,7% в сравнении с уровнем 2017 года (в РФ – рост на 4,1%), в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – на 2,6% (в РФ – рост на 1,6%).

Объем **сельскохозяйственного производства** вырос на 2,3% к уровню 2017 года (в среднем по субъектам РФ снижение – 99,4%), в том числе основных видов продукции животноводства: мяса в области произведено больше на 19,9%, молока – на 7,5%, яиц – на 5,2% (в среднем по субъектам РФ значения показателей ниже – 102,5%, 101,5%, 100,1% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «**Строительство**» снизился на 4,5% к уровню 2017 года (в России - рост на 5,3%). Ввод жилья составил 1691,1 тыс.кв.метров, что на 0,1% выше уровня 2017 года ( по РФ - снижение 4,9%).

Потребительский спрос в сфере **торговли** продемонстрировал дальнейший рост и составил 104,3% от уровня 2017 года (по РФ - 102,6%). Объем **платных услуг**, оказанных населению, увеличился на 0,2% к уровню 2017 года (в России – на 2,5%).

**Индекс потребительских цен** по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 104,6% к декабрю 2017 года и 102,5% к январю-декабрю прошлого года (в России – по 104,3% и 102,5% соответственно).

**Среднемесячная начисленная заработная плата** за январь-ноябрь 2018 года к соответствующему периоду 2017 года увеличилась на 111,4% (по РФ – на 10,3%) и составила 30637,2 рублей. В реальном исчислении оплата труда увеличилась на 8,9% (по РФ – на 7,4%).

Ситуация с безработицей на рынке труда за январь-декабрь 2018 года стабильна - **регистрируемая безработица** сложилась на уровне 0,9%.

## ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В 2018 году промышленное производство возросло на 5,5% к уровню 2017 года (в РФ – на 2,9%).



В 2018 году промышленное производство области характеризовалось положительными темпами роста в целом по региону и разновекторной динамикой в основных отраслях специализации: рост в «Обрабатывающих производствах» – на 7% (в РФ – на 2,6%) и «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – на 10,1% (в РФ – на 2%), сопровождался спадом в «Добыче полезных ископаемых» – на 9,7% (в РФ – рост на 4,1%) и «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – на 2,69% (в РФ – рост на 1,6%).





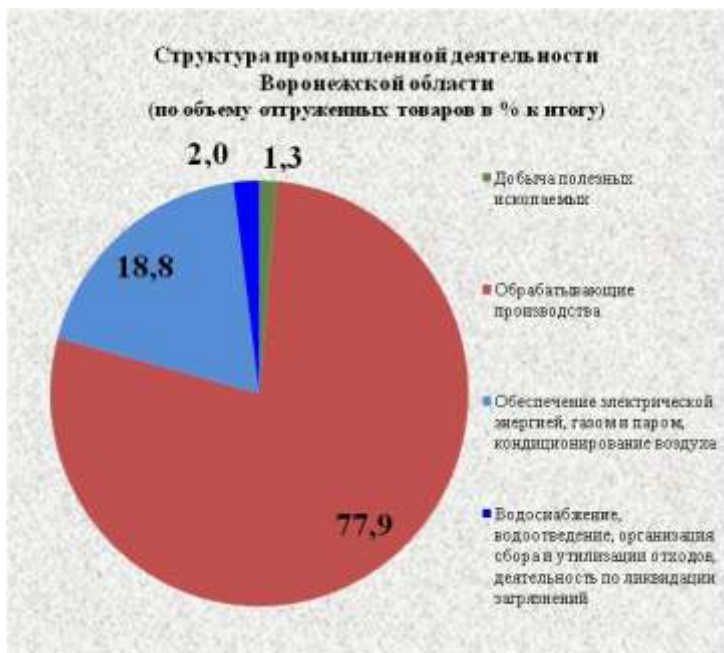
В свою очередь в обрабатывающих производствах опережающими темпами развивались: обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (2 раза к уровню 2017 года); производство резиновых и пластмассовых изделий (1,6 раза); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (144,3%); производство прочих транспортных средств и оборудования (134,3%); металлургическое производство (116,4%); производство электрического оборудования (111,8%); производство бумаги и бумажных изделий (111,2%).

Положительная динамика развития обрабатывающих производств была поддержана ростом в производстве химических веществ и химических продуктов (100,8% в сравнении с уровнем 2017 года), а также в производстве кожи и изделий из кожи (103,1%), в производстве пищевых продуктов (105,3%).

Индекс производства в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» в январе-декабре 2018 года составил 97,4% по сравнению с уровнем 2017 года (в России – 101,6%), что обусловлено, в основном, плановыми масштабными работами по модернизации 4-го энергоблока Нововоронежской АЭС. Предполагается, что работы, которые начались 11 декабря 2017 года, продлятся более года. В рамках продления срока эксплуатации энергоблока № 4 запланировано проведение более 40 мероприятий. За счет модернизации срок эксплуатации энергоблока № 4 планируется увеличить на 15 лет, суммарно он составит 60 лет. Кроме того, в отчетном периоде на планово-предупредительный ремонт с перезагрузкой ядерного топлива останавливались 5-ый и 6-ой энергоблоки.

Индекс производства в «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» в январе-декабре 2018 года составил 110,1% к уровню 2017 года (в России – 102%). Крупнейшее предприятие отрасли ООО «РВК-Воронеж» (структура ГК «Росводоканал») использует активы водоканального хозяйства областного центра по договору концессии до 2042 года.

В январе-декабре 2018 года оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация 620,8 млрд. рублей или 26,7% от оборота организаций области. В сравнении с уровнем 2017 года самый высокий темп роста оборота организаций отмечен в «Водоснабжении; водоотведении, организации



сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 118,8%, в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» оборот организаций увеличился на 11,1%, в «Обрабатывающих производствах» – на 7,5%, в «Добыче полезных ископаемых» – на 7,2%. При этом оборот организаций в целом по области увеличился на 13%.

Промышленными предприятиями области было отгружено продукции на сумму 536,4 млрд. рублей. При этом динамика отгрузки была положительной во всех основных промышленных видах деятельности: наибольший рост отгрузки наблюдался в добыче полезных ископаемых – на 18,3% к уровню 2017 года. В водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений

объем отгруженных товаров увеличился на 17,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – на 14,3%, в обрабатывающих производствах – на 4,3% к уровню 2017 года.

В структуре производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) основной объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг приходится на долю обрабатывающих производств (77,9%).

Удельный вес остальных промышленных видов деятельности составляет 22,1% от общего объема, в том числе «Добыча полезных ископаемых» – 1,3%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 2%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 18,8%.

### СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО



голов (114,5%), овец и коз – 218,6 тыс. голов (93%). Уменьшение поголовья овец и коз обусловлено сокращением в мелких подсобных хозяйствах несельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей.

В секторе сельхозорганизаций обеспечена устойчивая положительная динамика роста производства продукции животноводства. Успешно развиваются молочный и мясной кластеры, предусматривающие модернизацию отрасли животноводства и стабильный рост объемов производства продукции. Высокими темпами наращиваются объемы производства мяса – 126,7% (к уровню 2017 года), молока – 112,3 процента. Надой молока в расчете на одну корову молочного стада в сельхозорганизациях увеличились на 6,5% (+423 кг) и составили 6915 кг (в 2017 году – 6492 кг). В рейтинге субъектов Российской Федерации по итогам 2018 года по производству молока в сельхозорганизациях область занимает 4 место, по приросту объемов молока - 1 место в РФ (+71 тыс. тонн).

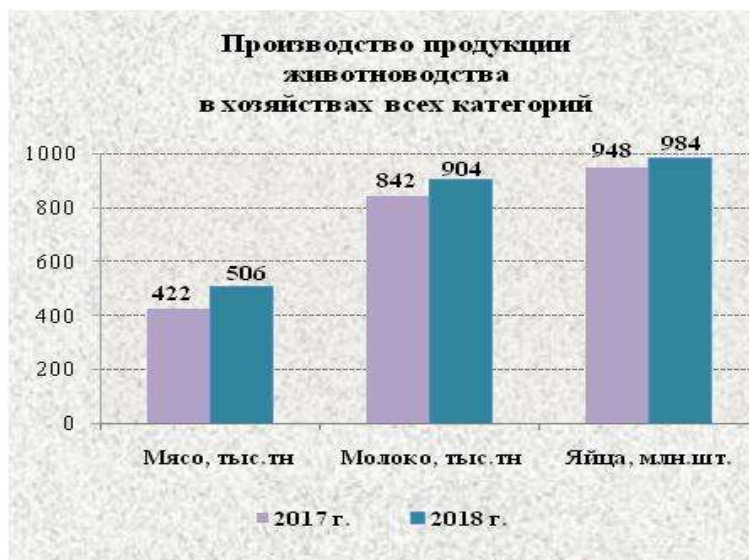
В секторе мясного скотоводства реализуется более 200 проектов с общей численностью специализированного мясного скота - 154 тыс. голов, в том числе крупнейший в Российской Федерации инвестпроект ООО «Заречное» (более 50 тыс. голов КРС) по производству высококачественной говядины («мраморного мяса»). В рейтинге субъектов Российской Федерации область занимает 4 место по производству мяса крупного рогатого скота - 50 тыс. тонн.

За счет реализации крупных инвестиционных проектов ускоренными темпами развивается отрасль свиноводства. По итогам 2018 года производство свинины составляет 259 тыс. тонн - 3 место в Российской Федерации. Поголовье свиней превышает 1,3 млн. голов - 3 место в РФ.

По итогам 2018 года темп роста производства продукции сельского хозяйства составил 102,3% к уровню 2017 года в сопоставимой оценке (по России снижение – 99,4%).

Производство мяса (скот и птица на убой в живой массе) в хозяйствах всех категорий достигло 506,1 тыс. тонн (119,9% к уровню 2017 года), молока - 904,2 тыс. тонн (107,5%), яиц - 984 млн. штук - это максимальные объемы производства в области за последнюю четверть века.

На 01.01.2019 в хозяйствах всех категорий содержалось 464,1 тыс. голов крупного рогатого скота (100,1% к уровню на 01.01.2018 года), коров – 182,8 тыс. голов (102,4%), свиней - 1339,4 тыс.





В структуре производства основных видов скота и птицы на убой (в живом весе) сельскохозяйственными организациями в 2018 году отмечалось увеличение удельного веса производства свиней - 61,6% (в 2017 году - 51,5%).



В растениеводстве получен рекордный урожай подсолнечника – 1100 тыс. тонн при средней урожайности - 26,5 ц/га (в среднем по России - 16,2 ц/га). Валовой сбор зерна составил 4960 тыс. тонн (87,6% к уровню 2017 года), сахарной свеклы - 5057 тыс. тонн (81,1%), что соответствует среднегодовым сборам последних пяти лет. Снижение производства данных культур связано с более поздними сроками сева из-за продолжительных дождей, а также рекордной урожайностью прошлого года. В 2017 году впервые в истории земледелия нашего региона собрали 5664 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур.

Под урожай будущего года в сельхозорганизациях озимые культуры

на зерно и зеленый корм посеяны на площади 518,0 тыс. га (99,5% к уровню 2017 года), зяби вспахано – 915,8 тыс. га (109,5%).

Важным фактором, стимулирующим развитие аграрного сектора экономики, является государственная поддержка. В 2018 году бюджетная поддержка сельхозпроизводителей, участвующих в реализации государственной программы Воронежской области «Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка» составила 10394,8 млн. рублей (129% к уровню 2017 года), в том числе из федерального бюджета - 8484,3 млн. рублей, из областного бюджета - 1910,5 млн. рублей.

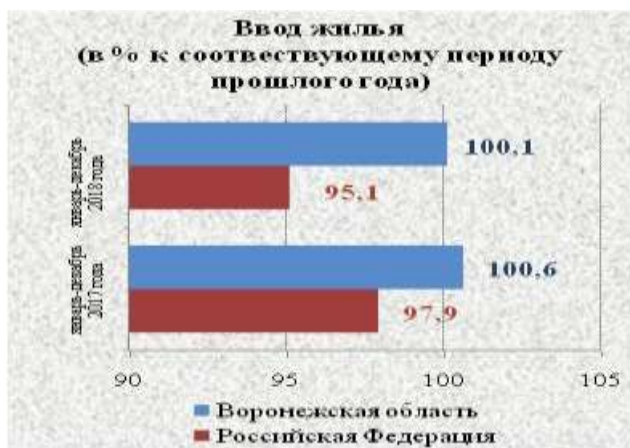
### **ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

Объем инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2018 года (данные за год отсутствуют) по полному кругу организаций составил 144,4 млрд. рублей, индекс физического объема – 80,5% (в РФ – 104,1%). Отрицательная динамика инвестиций в сопоставимой оценке обусловлена снижением капитальных вложений в атомной электроэнергетике и завершением строительства ряда крупных объектов (в том числе завершением строительства двухпутной электрифицированной железной дороги в обход Украины на участке Журавка – Миллерово).

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям (без учета субъектов малого и среднего предпринимательства) составил 93,5 млрд. рублей, или 64,8% от объема инвестиций по полному кругу организаций. Индекс физического объема инвестиций по крупным и средним организациям – 87,7%.

Основными инвестиционными площадками в январе-сентябре 2018 года являлись строительство 7-го энергоблока Нововоронежской АЭС, реконструкция федеральной автомагистрали М-4 «Дон», создание животноводческих комплексов.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» снизился на 4,5% к уровню 2017 года ( по РФ - 105,3%) и составил 117,4 млрд.рублей.



В январе-сентябре сданы более 22 тыс. новых квартир общей площадью 1691,1 тыс. кв. м, что составляет 100,1% к уровню 2017 года (в России - 95,1%). Более 65% всего объема введенного жилья составляют в городах и поселках городского типа. Так, в областном центре г.Воронеж построено 486,9 тыс.кв.метров (более 71% от общего объема введенного жилья в области).

Населением за счет привлеченных и собственных средств введено в действие 794,2 тыс. кв. метров (47% от общего объема введенного жилья).

Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых

домов (без индивидуального жилищного строительства) составила 36,8 тыс. рублей (рост по сравнению с 2017 годом на 13,6%).

### ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



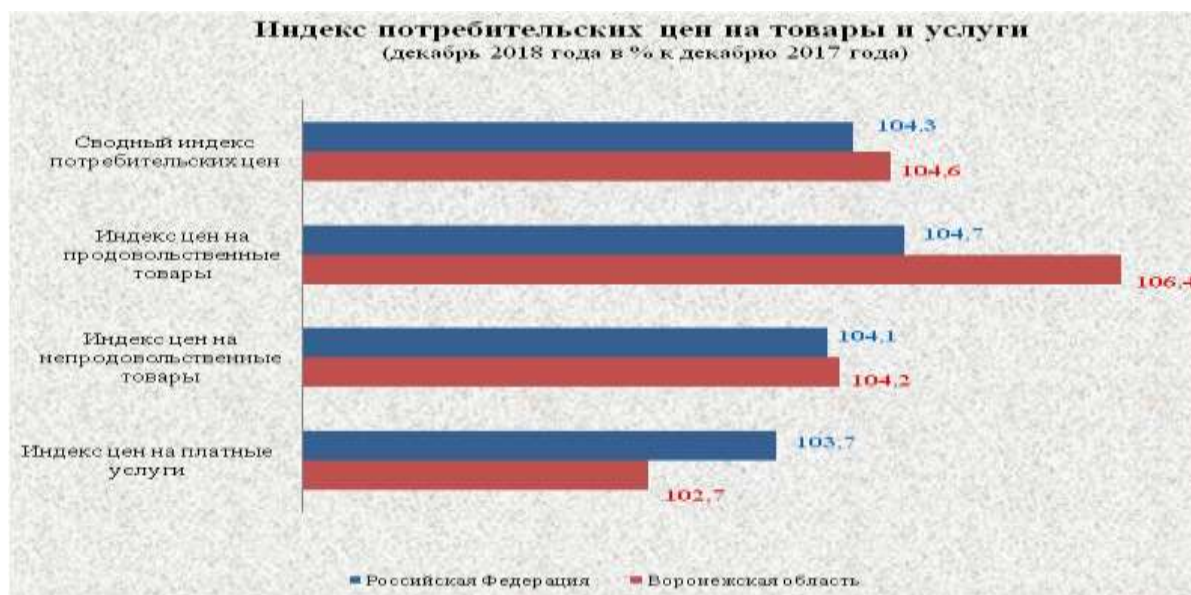
В настоящее время ситуация в сфере торговли Воронежской области оценивается как достаточно устойчивая. По итогам 2018 года объем оборота розничной торговли увеличился на 4,3% к уровню соответствующего периода 2017 года, и составил 552 млрд. рублей (по РФ – на 2,6 процента).

В структуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, их удельный вес составил 58,1 процента, что на 0,6 п.п. ниже выше уровня 2017 года. В январе – декабре 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот непродовольственных товаров увеличился на 5,9%, пищевых продуктов - на 2,2 процента.

Сохраняется тенденция формирования оборота розничной торговли в основном за счет продажи товаров торговыми организациями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), где их доля в структуре оборота розничной торговли составила 94 процента. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли составила 6%, уменьшилась к уровню прошлого года на 0,6 процентных пункта.

### ИНФЛЯЦИЯ

После самой низкой инфляции в 2017 году (1,5 %) к концу 2018 года наблюдался рост цен в связи с ожидаемым ослаблением курса рубля, запланированным повышением ставки НДС с 01.12.2019. И по итогам года инфляция сложилась на уровне 4,6 процента.



Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2018 года к декабрю предыдущего года составил 104,6% (в среднем по РФ - 104,3%), в т.ч. на продовольственные товары – 106,4% (в среднем по РФ - 104,7%), непродовольственные товары – 104,2% (в среднем по РФ - 104,1%), платные услуги – 102,7% (в среднем по РФ – 103,7%).

Основной вклад в увеличение инфляции внесли рост цен как на продовольственные, так и непродовольственные товары.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в декабре 2018 года выше, чем годом ранее на 6,3 п. пункта.



Наиболее значительное увеличение цен наблюдалось на сахар (на 33,4%), мясо птицы (25,5%), свинину (на 10,5%) и плодоовощную продукцию и картофель (на 10%).

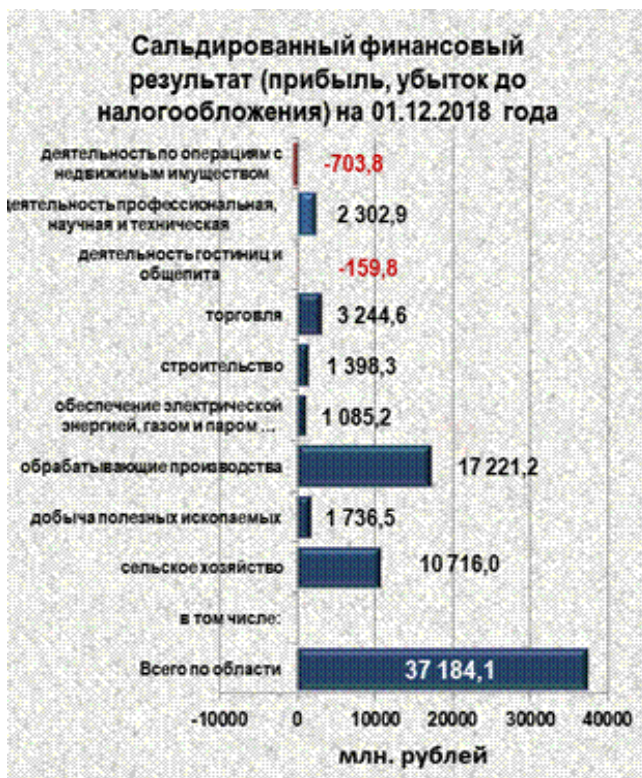


На непродовольственные товары индекс потребительских цен в декабре 2018 года выше, чем годом ранее на 2,6 п. пункта.



Основной вклад в инфляцию в данной товарной группе внес рост цен в на бензин (на 9,6%), мебель (8,6%), строительные материалы (7,5%) и медикаменты (4,3%).

По всем видам услуг рост цен был значительно ниже, чем в 2017 году. Индекс потребительских цен на платные услуги населению в декабре 2018 года ниже, чем годом ранее на 1,4 процентных пункта.

**ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ**

На 01.12.2018 г. сальдированный финансовый результат организаций составил +37 184,1 млн. руб., что на 32,3% выше соответствующего уровня 2017 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 47 077,0 млн. рублей (127,0% к соответствующему уровню 2017 года). Удельный вес прибыльных предприятий в общем количестве крупных и средних предприятий составил 73,3%.

По состоянию на 01.12.2018 г. 207 предприятий получили убыток в сумме 9 892,9 млн. руб. С отрицательным финансовым результатом сработали предприятия по производству прочих транспортных средств и оборудования (-1654,3 млн. руб.), деятельность гостиниц и общественного питания (-159,8 млн. руб.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (-703,8 млн. руб.). Удельный вес убыточных организаций составил 26,7% от общего числа организаций.

Основной проблемой предприятий области остается обеспеченность оборотными средствами. Недостаток оборотных средств предприятия восполняли за счет увеличения кредиторской задолженности. Суммарная задолженность по обязательствам на 01.12.2018 г. составила 759,4 млрд. руб. (увеличилась к уровню начала года на 29,8%). Из общей суммы обязательств 60,3% занимает задолженность по кредитам и займам. Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий на 01.12.2018 года – 356,2 млрд. рублей, из которых 1,9% просроченная задолженность (на 01.01.2018г. – 3,1%).

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЮДЖЕТ ОБЛАСТИ**

Консолидированный бюджет Воронежской области по состоянию на 01.01.2019 года исполнен с профицитом 12,2 млрд. рублей и следующими характеристиками: доходы – 135,8 млрд. рублей (118,9% к уровню 2017 года), расходы – 123,6 млрд. рублей (114,0%). Доходная часть бюджета сформирована за счет налоговых (71,1%), неналоговых (5,9%) поступлений, а так же безвозмездных поступлений из федерального бюджета (23,0%).

Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 104 535,9 млн. руб., что на 17,8% выше уровня 2017 года. Значительный прирост в консолидированный бюджет обеспечен: по налогу на прибыль (на 5264,1 млн. руб., или на 27,0% к уровню 2017 года), по налогу на доходы физических лиц (на 4217,3 млн. руб., или на 13,5%), налог на имущество организаций (на 3609,1 или на 38,1%), неналоговые доходы (на 550,9 млн. руб., или на 7,4%).





В число крупнейших налогоплательщиков области входят: АО «Атомэнергопром» - 5,7% от общей суммы налоговых платежей в консолидированный бюджет области, АО «Концерн Росэнергоатом» - 5,1%, ПАО Сбербанк России-Центрально-Черноземный Банк – 4,7%, ОАО «РЖД» с филиалами и обособленными подразделениями – 2,5%, АО «Минудобрения» - 1,9%.



Недоимка по налогам (с учетом банкротов) в бюджетную систему РФ по состоянию на 01.01.2019 г. составила 4376,0 млн. руб. и сократилась к уровню начала года на 885,9 млн. руб., или на 16,8%. Из общей суммы: недоимка по федеральным налогам занимает 40,2%, по региональным налогам – 38,7%, по местным налогам – 17,4%, по налогам со специальным налоговым режимом – 3,7%.

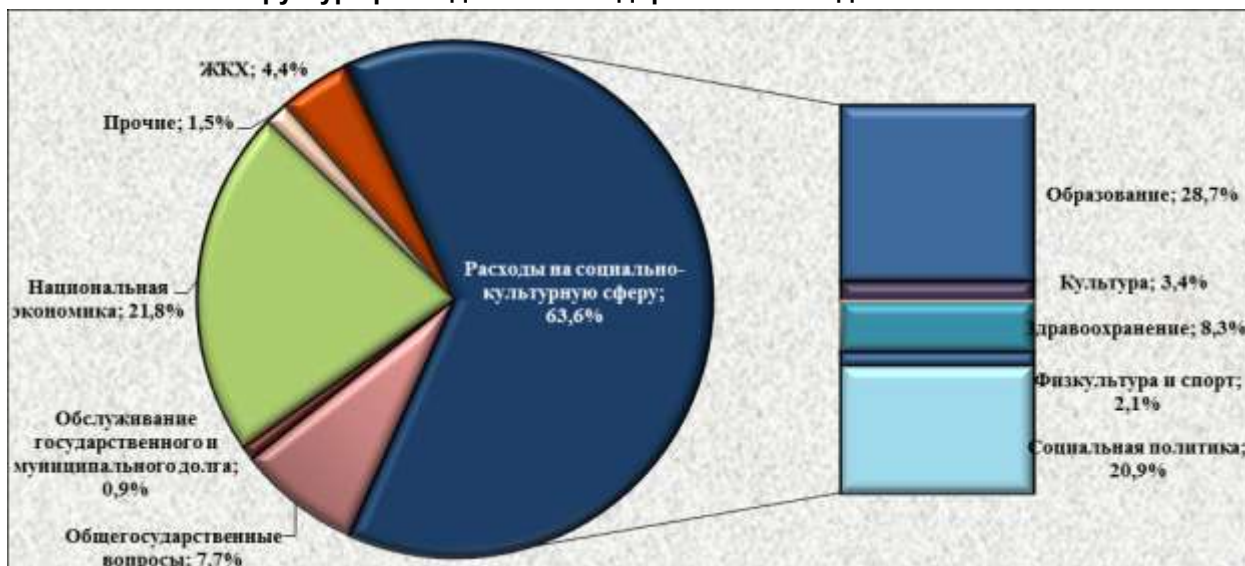
В целом недоимка в региональный бюджет (с учетом банкротов) на 01.01.2019 года составила 3099,4 млн. руб. и уменьшилась к уровню начала года на 513,0 млн. руб., или на 14,2%, за счет сокращения недоимки по транспортному налогу (на 253,4 млн. руб.), по налогу на имущество физических лиц (на 41,0 млн. руб.), земельному налогу (на 5,3 млн. руб.). Кроме того, в сентябре 2018 года была списана недоимка по акцизам ОАО «ЛВЗ Бутурлиновского» (в части регионального бюджета порядка 238,5 млн. руб.).

Суммарная недоимка по имущественным налогам физических лиц Воронежской области на 01.01.2019 года составила 2046,6 млн. руб., что в общем объеме недоимки в региональном бюджете

занимает 66,1%. Недоимка по имущественным налогам с физических лиц за 2018 год сократилась на 252,2 млн. руб. Снижение недоимки прошло в рамках исполнения Федерального закона от 28 декабря 2017 г. № 436-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который предусматривал списание в 2018 году безнадежной задолженности физических лиц и ИП по состоянию на 1 января 2015 года.

Расходы консолидированного бюджета составили 123 568,8 млн. руб., из которых наиболее значимы расходы на образование – 35442,5 млн. руб., или 28,7% в общей структуре расходов, на здравоохранение – 10249,1 млн. руб. (8,3%), социальная политика – 25810,2 млн. руб. (20,9%). В целом расходы на финансирование социально-культурной сферы составляют 63,6% от общего объема бюджетных расходов.

#### Структура расходов консолидированного бюджета области



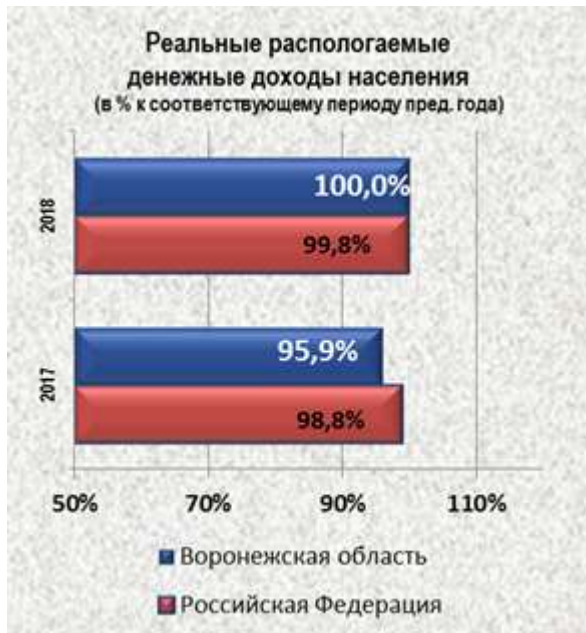
В 2018 году консолидированный бюджет Воронежской области исполнен с профицитом +12 208,6 млн. руб.

Государственный долг Воронежской области на 1 января 2019 года составил 30 990,0 млн. рублей и



снизился на 2 499,5 млн. руб., или на 7,5% к уровню начала года. Из общей суммы государственного долга на государственные ценные бумаги приходится 9,4%, на бюджетные кредиты – 41,3%, на кредиты, полученные от кредитных организаций – 49,3%. Показатель «государственный долг к налоговым и неналоговым доходам» находится на уровне 37,7% (на конец 2017 года – 49%). Расходы областного бюджета на обслуживание государственного долга в 2018 году составили 789,2 млн. руб., что на 278,4 млн. руб., или на 26,1% ниже уровня 2017 года. Доля расходов на обслуживание госдолга в общей структуре расходов областного бюджета занимает 0,8% , что соответствует нормам Бюджетного кодекса (не более 15%).

### ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



Объем денежных доходов населения за 2018 год составил 852,1 млрд. рублей (прирост на 3,7% к уровню 2017 года), денежные расходы – 835,2 млрд. рублей (снижение на 2,7%). Среднемесячные денежные доходы населения за 2018 года увеличились на 3,7% к уровню 2017 г. и составили 30,4 тыс. рублей, в декабре среднедушевые денежные доходы выросли на 3,9 % и достигли 40,3 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в 2018 году сохранились на уровне 2017 года - 100% (по России снизились на 0,2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-ноябрь 2018 года к соответствующему периоду 2017 года увеличилась на 11,4% (по РФ – на 10,3%) и составила 30637,2 рублей.

По данным Воронежстат на 01.01.2019 года просроченная задолженность по заработной плате в области составила 22,6 тыс.рублей. Вся

задолженность сформирована одной организацией ООО «КХПК» (Комбинат хлебопродуктов Калачеевский, г.Калач).

На 1 января 2019 года в области зарегистрировано 10,2 тыс. безработных, уровень безработицы – 0,9%. С начала года число безработных уменьшилось на 1,9%, или на 205 чел. Количество вакансий на региональном рынке труда увеличилось с 23,5 тыс. в начале 2018 года до 25,7 тыс. на 01.01.2019 г. Коэффициент напряженности рынка труда – 0,4 чел. в расчете на одну вакансию (на 01.01.2018 – 0,5 чел.).

Денежные расходы населения в 2018 году сложились в сумме 835,2 млрд. рублей (снизились на 2,8% к уровню 2017 года). Доля потребительских расходов в общей сумме расходов составила 83,4%, обязательных платежей – 8,9%, объем совокупных сбережений – 7,7%.

По данным ЦБ РФ по Воронежской области на 01.12.2018 г. на одного жителя области приходится 126,7 тыс. руб. на счетах по рублевым вкладам (прирост на 8,2% к соответствующему уровню 2017 года) и 16,3 тыс. руб. на валютных вкладах (на 6,8 %). В целом по объему привлеченных средств физических лиц в банковский сектор экономики Воронежская область находится на 3 месте среди областей ЦФО.

Согласно РИА рейтинг по уровню за кредитованности населения Воронежская область находится на 35 месте. Соотношение среднедушевого долга по банковским кредитам и среднегодовой зарплаты достигла 49,1%, объем задолженности перед банками в среднем на одного работающего – 156,8 тыс. руб. В 2018 году изменение задолженности по кредитам увеличилось в 2,2 раза. Сумма наличных денег на руках населения сократилась на 19,1% (табл. 10).

Таблица 10.

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

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-декабрю 2017 г.	в % к январю-декабрю 2017 г.
1.	Индекс промышленного производства	%	x	105,5	102,9
	в том числе по видам деятельности:				
	«добыча полезных ископаемых»	%	x	90,3	104,1
	«обрабатывающие производства»	%	x	107,0	102,6

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-декабрю 2017 г.	в % к январю-декабрю 2017 г.
	«обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	%	x	97,4	101,6
	«водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	%	x	110,1	102,0
2.	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн. руб.	200860,2	102,3	99,4
3.	Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	млн.руб.	117407,4	95,5	105,3
4.	Ввод жилья	тыс.кв. м	1691,1	100,1	95,1
5.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	552024,9	104,3	102,6
6.	Объем платных услуг населению	млн. руб.	127385,1	100,2	102,5
7.	Индекс потребительских цен - к декабрю 2017г.	%	x 104,6	102,5 x	102,9 104,3
8.	Начисленная средняя заработная плата одного работника*: номинальная реальная	руб. %	30637,2 x	111,4 108,7	110,3 107,4
9.	Реальные располагаемые денежные доходы	%	x	100,0	99,8
10.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,9	x	x

\* данные за январь-ноябрь 2018 года

Источник: 1. <https://www.govrn.ru/monitoring-social-no-ekonomiceskogo-razvitiya>2. <https://www.govrn.ru/documents/34650/1267071/doc3012181800.doc/85425fea-f931-999f-078c-51cc7eb4d535?version=1.0>

### 3. Социально-экономическое развитие городского округа город Нововоронеж за 2018 г. (данные за 1 кв. 2019 года по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Социально-экономическое положение в городском округе город Нововоронеж за 2018 год характеризуется ростом показателей, отражающих результаты функционирования основных отраслей и сфер деятельности, что свидетельствует о сохранении положительных тенденций развития (табл. 11).

Таблица 11.

#### Социально-экономическое положение в городском округе город Нововоронеж за 2018 год

	Показатели	Ед. изм.	Отчёт	
			2018г.	в % к 2017г.
1.	Темп роста (снижения) промышленного производства в сопоставимых ценах	%	x	115,1
	в том числе по видам деятельности:	%		
	«обрабатывающие производства»	%	x	89,7
	«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	%	x	115,5
	«Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	%	x	100
2.	Инвестиции в основной капитал	млн. руб.	15715 (оценка)	127,6
3.	Ввод жилья	тыс. м <sup>2</sup>	6,9	22,8
	Индекс потребительских цен			
4.	- дек. 2018г. к нояб. 2018г.	%	x	101,1
	- дек. 2018г. к дек. 2017г.	%	x	104,6
	- 2018г. к 2017г.	%		102,5
5.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	3327	102,6
6.	Объем платных услуг населению	млн. руб.	1581	104
7.	Оборот малых предприятий в действующих ценах	млн. руб.	1927	101
8.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,63	x
9.	Среднемесячная заработная плата одного работника:			
	номинальная	рублей	52386,1 (круп.ср.)	109,6
	реальная	%	x	106,9

#### Промышленное производство

Объем производства в целом по промышленным видам деятельности («Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность

по ликвидации загрязнений») в январе-декабре 2018 года увеличился в действующих ценах на 18,0 %, а в сопоставимых – на 15,1 % от соответствующего периода 2017 года.

В объёме отгруженных товаров по промышленным видам деятельности наибольший удельный вес имеют предприятия, относящиеся к виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 98,4 %, «Обрабатывающие производства» и «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» занимают 1,3 % и 0,3 % соответственно в общем объёме отгруженных товаров.

### **Инвестиции**

За 2018 год объём инвестиций в основной капитал за счёт всех источников финансирования на территории городского округа составил по оценке, 15715 млн. руб., что превышает объём 2017 года как в действующих ценах (140,9%), так и в сопоставимых (127,6%).

Основными объектами инвестирования в отчётном периоде является строительство 7 энергоблока Нововоронежской АЭС, реконструкция основного производства, оборудование Ледовой арены.

В отчётном периоде введено в эксплуатацию за счёт индивидуального строительства 33 дома общей площадью 6914 м<sup>2</sup> (108,2% к прошлому году).

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли за 2018 год составил 3327 млн. руб. Отмечается увеличение показателя по сравнению с предыдущим годом в действующих ценах (104,9%), в сопоставимых – 102,6%. Наибольший удельный вес в товарообороте занимают предприятия торговли негосударственной формы собственности (99,25%).

Оборот общественного питания составил 484,7 млн. руб. (101,2% к 2017г в сопоставимых ценах).

Платных услуг населению оказано на сумму 1581 млн. руб., это составляет 107,3% в действующих ценах к уровню 2017 года (в сопоставимых – 104%), в том числе бытовых услуг – на сумму 139,4 млн. руб. (103,6% к прошлому году в действующих ценах, в сопоставимых – 101,9%).

В составе платных услуг преобладают: жилищно-коммунальные услуги, транспортные услуги, услуги связи, медицинские, услуги системы образования, а в составе бытовых: услуги парикмахерских, услуги предприятий по ремонту и строительству жилья, изготовлению окон и дверей, ритуальные услуги, фотоуслуги.

### **Финансы**

Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) хозяйственной деятельности крупных и средних предприятий городского округа город Нововоронеж на 01.12.2018г. во всех отраслях экономики (кроме субъектов малого предпринимательства, страховых организаций и банков) сформировался положительно в объёме 54,6 млн. руб. ( 45,8% к предыдущему году). Прибыль прибыльных предприятий составила 86,3 млн.руб. (на 37,2% ниже уровня 2017 года). Удельный вес убыточных предприятий и организаций составил 29,4% от общего числа предприятий.

По итогам 12 месяцев 2018 года финансовые результаты будут уточнены по предприятиям атомной энергетики «Концерном Росэнергоатом».

Городской бюджет за 2018 год исполнен:

по доходам на сумму 1220 млн. руб. или 111,3% к прошлому году;

по расходам на сумму 1203,2 млн. руб. или 106,6% к прошлому году.

Просроченная кредиторская задолженность городского бюджета отсутствует. Муниципальный долг составляет 10,8 млн. руб. (бюджетный кредит).

В целом по городу дебиторская задолженность выше кредиторской на 15,8%. Доходы бюджета на душу населения составили 3227,5 руб. в месяц, увеличившись на 11,7% по отношению к прошлому году, расходы – 3183,1 руб. (104,6% к отчёту 2017 года).

### **Демография**

С начала 2018 года численность городского населения сократилась. Если оценивать естественное движение населения, здесь наблюдается убыль, т.е. превышение числа умерших над числом родившихся. По оперативным данным в городе родилось 310 младенцев (за тот же период 2017 год – 296). Число умерших составило 472 человека или 111,8% к уровню 2017 года.

Меры по стабилизации и улучшению демографической ситуации в городском округе осуществляются последовательно, на программной основе. Проблемы демографического развития по отдельным направлениям решаются в рамках областных и ведомственных целевых программ, стратегии социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж до 2020 года.

В 2018 году естественная убыль населения города составила 162 человека. Превышение смертности составляет 1,52 раза, против 1,43 раза в 2017 году. Миграционный прирост населения, по оценке, составляет 212 человек.

### **Занятость населения**

Численность экономически активного населения города составила 19,6 тыс. человек, или 62,1% от общей численности городского населения. Статус безработных в соответствии с методологией Международной организации труда (МОТ) имели 123 человека (69,7% к периоду 2017г.). Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,63%, снизившись на 37% от уровня прошлого года. Коэффициент напряженности на рынке труда составил 0,17. На последнюю отчетную дату в городе имеется 718 вакансий. На динамике числа занятых и безработных сказывается активация работы службы занятости с работодателями по предоставлению информации об имеющихся вакансиях, широкое информирование населения по вопросам трудоустройства. Применяемые формы взаимодействия с работодателями направлены, прежде всего, на получение вакансий, качественное заполнение этих вакансий в кратчайшие сроки.

В целях содействия самозанятости и предпринимательской деятельности безработных граждан оказываются информационные услуги. В рамках программы "Содействие занятости" осуществляется частичная компенсация затрат работодателей по оплате труда двух граждан-инвалидов.

По инициативе службы занятости и при участии администрации г. Нововоронеж на постоянной основе работает центр трудовой адаптации, который занимается вопросами трудоустройства несовершеннолетних в период каникул и в свободное от учёбы время.

#### **Уровень жизни населения**

За отчетный период 2018 года средний размер номинальной начисленной заработной платы составил 52386,1 руб., увеличившись по отношению к 2017 году на 9,6%. В рейтинге городов и районов Воронежской области по уровню заработной платы городской округ город Нововоронеж стабильно лидирует на протяжении ряда лет.

По-прежнему самый высокий размер заработной платы сложился на предприятиях по производству и распределению электроэнергии, газа и воды.

Самый низкий размер заработной платы сохранился в организациях, занимающихся предоставлением прочих коммунальных и персональных услуг, на предприятиях торговли и общественного питания.

В городе 12750 пенсионеров (40,4% от общей численности населения). Средний размер пенсий по состоянию на 01.01.2019 года сложился в размере 14705,51 руб., что на 8,3% выше соответствующего периода прошлого года.

*Источник: 1. <http://new-voronezh.ru/its/prognozi-i-otcheti-sotsialno-ekonomicheskogo>*

Анализ данных, представленных выше, показывает, что динамика объемов промышленного производства положительная. При этом отмечаются положительные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в росте оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается рост ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется положительная экономическая ситуация, что оказывает положительное влияние на рынок недвижимости.

#### **4. Анализ тенденций рынка.**

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

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

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

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

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая



тенденции изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж Воронежской области в 2019 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.01.2018 г. по 20.06.2019 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

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

Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, могут соответствовать общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка жилой недвижимости региона могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

#### **3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты недвижимости непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемых объектов недвижимости. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости представлено в табл. 12.

Таблица 12.

#### Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с

точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа		
	Наименование показателя	Значение показателя
	Вид использования и (или) зонирование	квартиры
	Адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б.
	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	1, 2, 3 комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

На указанном выше ресурсе актуальны:

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

### Данные о виде использования объектов анализа

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 11	Однокомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Все объекты анализа с 1 по 9	Двухкомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Все объекты анализа с 1 по 9	Трёхкомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

## Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

## Физические характеристики объектов анализа

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

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 7	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/14 (промежуточный)	1	51,70	56,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/14 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/14 (промежуточный)	1	45,50	49,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/14 (промежуточный)	1	52,60	57,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
<b>Двухкомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	69,30	72,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/12 (промежуточный)	2	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/12 (промежуточный)	2	68,80	72,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	7/12 (промежуточный)	2	68,60	72,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/12 (промежуточный)	2	69,30	73,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/12 (промежуточный)	2	69,10	72,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/12 (промежуточный)	2	72,90	81,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	2	69,20	72,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	13/14 (промежуточный)	2	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
<b>Трёхкомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/10 (промежуточный)	3	95,50	104,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/10 (промежуточный)	3	96,10	104,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/12 (промежуточный)	3	96,10	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	5/12 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/12 (промежуточный)	3	95,60	104,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	7/12 (промежуточный)	3	96,20	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/12 (промежуточный)	3	95,30	103,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/14 (промежуточный)	3	95,70	104,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/14 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 11	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	н/д	н/д	н/д	н/д

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 11	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.



**Данные о цене объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м
<b>Однокомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	1 834 000	32 063
Объект анализа 2	1 631 000	32 170
Объект анализа 3	1 830 500	32 170
Объект анализа 4	1 827 000	32 053
Объект анализа 5	1 809 500	32 027
Объект анализа 6	1 823 500	32 047
Объект анализа 7	1 823 500	32 104
Объект анализа 8	1 809 500	32 083
Объект анализа 9	1 823 500	32 104
Объект анализа 10	1 592 500	32 172
Объект анализа 11	1 841 000	32 129
	мин	32 027
	макс	32 172
	среднее	32 102
	медиана	32 104
	стандартное отклонение	55
<b>Двухкомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	2 286 900	31 413
Объект анализа 2	2 415 600	29 785
Объект анализа 3	2 270 400	31 402
Объект анализа 4	2 263 800	31 398
Объект анализа 5	2 286 900	31 327
Объект анализа 6	2 280 300	31 323
Объект анализа 7	2 405 700	29 700
Объект анализа 8	2 283 600	31 325
Объект анализа 9	2 415 600	29 785
	мин	29 700
	макс	31 413
	среднее	30 829
	медиана	31 325
	стандартное отклонение	805
<b>Трёхкомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	2 865 000	27 522
Объект анализа 2	2 883 000	27 536
Объект анализа 3	2 883 000	27 510
Объект анализа 4	2 880 000	27 533
Объект анализа 5	2 868 000	27 498
Объект анализа 6	2 886 000	27 538
Объект анализа 7	2 859 000	27 517
Объект анализа 8	2 871 000	27 500
Объект анализа 9	2 880 000	27 533
	мин	27 498
	макс	27 538
	среднее	27 521
	медиана	27 522
	стандартное отклонение	15

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

- от 32 027 до 32 172 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 22.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использованием расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 ofert идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых ofert представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

#### Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

*Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:*

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

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

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за



собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

Таблица 24.

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

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности		

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

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

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

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

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

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Значения величины поправки на

уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

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

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

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

Таблица 29.

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

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

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

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

Таблица 30.

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

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

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

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

Таблица 31.

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

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
г. Воронеж в мае 2019 г.	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
г. Воронеж в марте 2019 г.	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10-12 (11)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

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

**2.6. Местоположение объекта.**

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

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

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

Таблица 35.

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

Наименование типовой зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00



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

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

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

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

Таблица 36.

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

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

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

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

Таблица 37.

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

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
квартиры в доме с кирпичными стенами		

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

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

Таблица 38.

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

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

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

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

Таблица 39.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.</b>						
<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог</b>					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
>80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

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

Таблица 40.

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

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

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

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

Таблица 41.

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

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

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

Таблица 42.

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

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

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

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

Таблица 43.

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

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

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

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

Таблица 44.

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

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

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

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

Таблица 45.

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

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

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж в 2019 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка загородной недвижимости в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 4 месяцев.



#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования.

Объекты недвижимости представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование объектов недвижимости, как объектов жилой недвижимости.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемые объекты недвижимости представляют собой объекты жилой недвижимости (квартиры).

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

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

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

случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек,

входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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



### Методические основы определения износа улучшений

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

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

*Физический износ* – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках 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 оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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



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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

## Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
Для однокомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 9	32 104	32 104	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	32 104	32 104	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	32 083	32 104	0,07
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	32 129	32 104	0,08
Объект-аналог 5	Объект анализа 1	32 063	32 104	0,13
Для двухкомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 8	31 325	31 325	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	31 327	31 325	0,01
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	31 323	31 325	0,01
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	31 398	31 325	0,23
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	31 402	31 325	0,25
Для трёхкомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	27 522	27 522	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	27 517	27 522	0,02
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	27 510	27 522	0,04
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	27 533	27 522	0,04
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	27 533	27 522	0,04

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

#### Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
  - адресный ориентир;
  - типовая зона в пределах региона;

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

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

## Сравнение оцениваемых объектов недвижимости 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 – квартиры с номером 12 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,00	69,20	69,30	69,10	68,60	68,80	корректировка не проводилась Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,60	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 21 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,50	69,20	69,30	69,10	68,60	68,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,40	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 77 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,10	52,10	52,10	51,70	52,60	52,40	Значения площадей различны,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,90	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 82 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,10	52,10	52,10	51,70	52,60	52,40	Значения площадей различны, исследование необходимости и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,80	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20	порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 1 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,40	69,20	69,30	69,10	68,60	68,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,30	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 4 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	76	76	76	76	76	76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,20	52,10	52,10	51,70	52,60	52,40	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,90	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20	объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 6 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Воронежская область, г.	Воронежская область, г.	Воронежская область, г.	Воронежская область, г.	Воронежская область, г.	Воронежская область, г.	Отличный нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	современное жилье эконо-класса	современное жилье эконо-класса	современное жилье эконо-класса	современное жилье эконо-класса	современное жилье эконо-класса	современное жилье эконо-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,30	69,20	69,30	69,10	68,60	68,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,20	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 36 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,20	69,20	69,30	69,10	68,60	68,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями,	81,10	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30	Значения площадей различны, выполняется

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
кв.м							исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 45 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,00	95,50	95,30	96,10	96,00	96,00	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,60	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 47 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	68,60	69,20	69,30	69,10	68,60	68,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,10	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 55 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат offer)	24.06.2019 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,40	95,50	95,30	96,10	96,00	96,00	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,10	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
физическое состояние объекта недвижимости	требуется ремонт (отделка)	требуется ремонт (отделка)	требуется ремонт (отделка)	требуется ремонт (отделка)	требуется ремонт (отделка)	требуется ремонт (отделка)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(потребность в ремонте)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	проводилась Отличный нет,
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	корректировка не проводилась Отличный нет,
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

### Внесение корректировок.

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

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- общая площадь с учетом балконов и лоджий (физическая характеристика).

### Описание проведенных корректировок (поправка).

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
г. Воронеж	4-5	7-9	3-5	7-10	5-6	9-11	6-8	10-13	9-12
в мае 2019 г.	(4,5)	(8)	(4)	(8,5)	(5,5)	(10)	(7)	(12,5)	(10,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Соответственно, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным среднему значению (минус) 8% (среднее значение диапазона при продаже жилой недвижимости).

#### Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости (квартир). Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год и приведены в табл. 50.

Таблица 50.

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

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

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

Анализ площадей объектов-аналогов и объектов оценки показал, что соответствующие объекты-аналоги и объекты оценки, относятся к идентичным группам площадей, что свидетельствует о том, что введение поправки на площадь для объектов-аналогов не требуется.

Таким образом, поправка на площадь не вводилась (принималась равной 0 (нулю)).

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

Таблица 51.

**Результаты корректировки цены объектов-аналогов**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 12</b>					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 21</b>					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 77</b>					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 536	29 536	29 516	29 559	29 498
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 82</b>					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 536	29 536	29 516	29 559	29 498
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 1</b>					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 4</b>					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 536	29 536	29 516	29 559	29 498
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 6</b>					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 36</b>					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 45</b>					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	25 320	25 316	25 309	25 330	25 330
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 47</b>					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 55</b>					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	25 320	25 316	25 309	25 330	25 330

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемых объектов полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

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

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 52.

**Таблица 52.**

#### **Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости**

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 - квартиры с номером 12</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 506	2 506	2 506	2 512	2 512
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 542				
Веса, %	20,0048	20,0048	20,0048	19,9928	19,9928
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 21</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 506	2 506	2 506	2 512	2 512
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 542				
Веса, %	20,0048	20,0048	20,0048	19,9928	19,9928
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 77</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 536	29 536	29 516	29 559	29 498
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 568	2 568	2 567	2 570	2 565
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 838				
Веса, %	19,9992	19,9992	20,0012	19,9953	20,0051
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 500				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 82</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 536	29 536	29 516	29 559	29 498
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 568	2 568	2 567	2 570	2 565
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 838				
Веса, %	19,9992	19,9992	20,0012	19,9953	20,0051
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 500				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 506	2 506	2 506	2 512	2 512
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 542				
Веса, %	20,0048	20,0048	20,0048	19,9928	19,9928
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 4</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 536	29 536	29 516	29 559	29 498
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 568	2 568	2 567	2 570	2 565
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 838				
Веса, %	19,9992	19,9992	20,0012	19,9953	20,0051
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 500				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 6</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 506	2 506	2 506	2 512	2 512

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 542				
Веса, %	20,0048	20,0048	20,0048	19,9928	19,9928
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 36</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 506	2 506	2 506	2 512	2 512
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 542				
Веса, %	20,0048	20,0048	20,0048	19,9928	19,9928
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 45</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 320	25 316	25 309	25 330	25 330
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 202	2 201	2 201	2 203	2 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 010				
Веса, %	20,0000	20,0023	20,0023	19,9977	19,9977
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	25 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 47</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 819	28 821	28 817	28 886	28 890
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 506	2 506	2 506	2 512	2 512
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 542				
Веса, %	20,0048	20,0048	20,0048	19,9928	19,9928
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 55</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 320	25 316	25 309	25 330	25 330
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 202	2 201	2 201	2 203	2 203
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 010				
Веса, %	20,0000	20,0023	20,0023	19,9977	19,9977
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	25 300				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость оцениваемых объектов недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

**Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости,  
полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода**

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджии/балкона, кв.м.	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	28 800	2 090 880
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	28 800	2 344 320
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	29 500	1 678 550
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	29 500	1 675 600
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30	28 800	2 341 440
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90	29 500	1 678 550
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	28 800	2 338 560
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	28 800	2 335 680
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60	25 300	2 646 380
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	28 800	2 076 480
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10	25 300	2 633 730
<b>Итого:</b>										<b>23 840 170</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 849,0 (восемьсот сорок девять) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

**Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости**

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджии/балкона, кв.м.	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии, кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	2 090 880
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	2 344 320
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 678 550
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 675 600
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30	2 341 440
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90	1 678 550
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	2 338 560
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 335 680
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 646 380
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	2 076 480
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10	2 633 730

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 11 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 849,0 (восемьсот сорок девять) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

**23 840 170**

*(Двадцать три миллиона восемьсот сорок тысяч сто семьдесят) рублей,*

В том числе:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджии/балкона, кв.м.	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии, кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	2 090 880
2	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	2 344 320
3	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 678 550
4	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 675 600
5	3	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30	2 341 440
6	3	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90	1 678 550
7	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	2 338 560
8	3	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 335 680
9	3	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 646 380
10	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	2 076 480
11	3	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10	2 633 730

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

Оценщик

И. А. Попов

Генеральный директор

Р.С. Луценко





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

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

**2. Справочная литература**

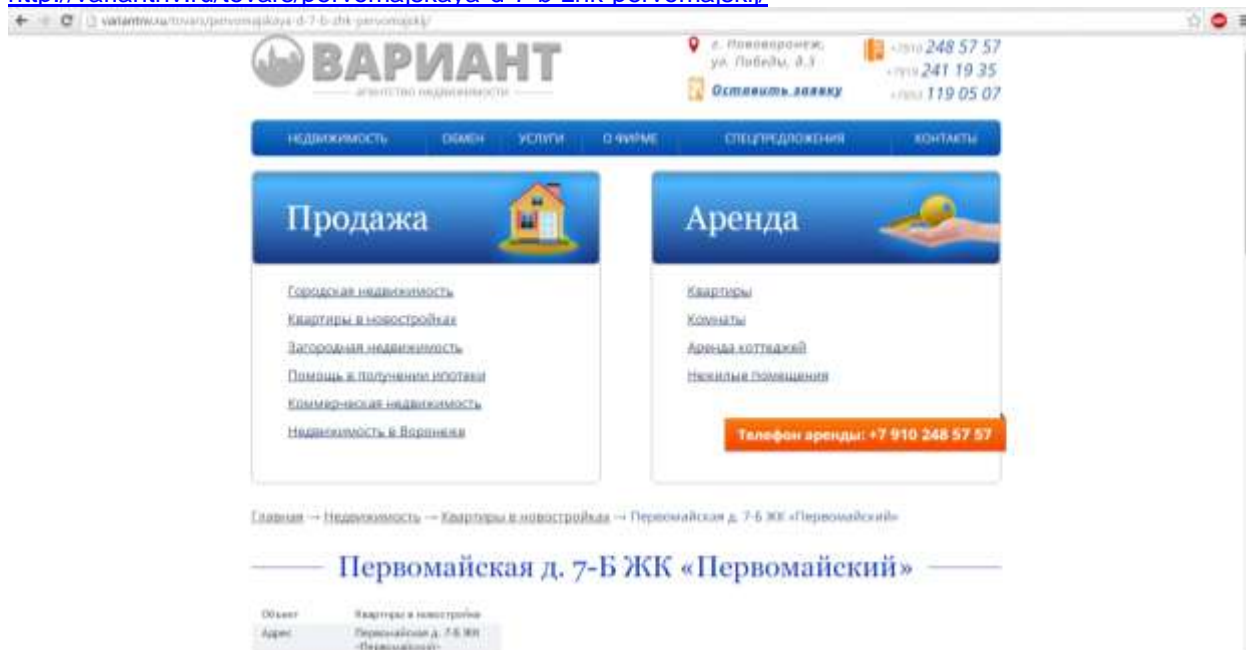
1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24, 2019 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
5. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

**3. Методическая литература**

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

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

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



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

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью (наименование застройщика)	«КУДЕЯР»
(Фамилия, имя, отчество - для граждан)	394061, г. Воронеж, ул. Урицкого, д. 75
(наименование организации - для юридических лиц), его юридический адрес и адрес, адрес электронной почты	тел. +7 (473) 231-31-46

<b>РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию</b>	
Дата 26.12.2017	N RU.36-303000-422-2017
I. Администрация городского округа город Новооронск (наименование федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего функцию по выдаче на имя объекта в эксплуатацию, в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешения на ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, линейного объекта, объекта капитального строительства, являющегося объектом линейного объекта - инженерного объекта по содержанию - объект культурного наследия - при котором заграждаются - возводятся - возмещаются - и другие мероприятия в соответствии с требованиями настоящего документа)	
Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, (наименование объекта (части))	
строительная позиция №18 (1-й этаж)	
капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта	
расположенного по адресу: Воронежская область, г. Новооронск, ул. Первомайская, д.7 б (адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственными адресным реестром с указанием размера земельного участка (земельный учетный) с кадастровым номером: 36-33-0002002-72	
строительная позиция: № 18	
В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, N RU.363030002005001-449-А, дата выдачи 22.03.2013, орган, выдавший разрешение на строительство администрация городского округа город Новооронск.	

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Сведения об объекте капитального строительства			
1. Общие показатели аквизиционного в эксплуатацию объекта			
Строительный объект - всего	куб. м	67936	67936
в том числе: нежилых частей	куб. м	63738	63738
Общая площадь	кв. м	17198,5	17198,5
Площадь жилых помещений	кв. м	11062,2	11062,2
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	3507,3	3507,3
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты внепроектного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество помещений	-	-	-
Высотность	-	-	-
Количество этажей	-	-	-

в том числе подземных				
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-	-
Лифты	шт.	-	-	-
Эскапаторы	шт.	-	-	-
Индивидуальные подпольники	шт.	-	-	-
Индивидуальные подпольники	шт.	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-	-
Материалы стен	-	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-	-
Иные показатели	-	-	-	-
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>				
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	11062,2		11062,2
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	3548,4		3548,4
Площадь встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	шт.	3507,3		3507,3
Количество этажей		16		16
в том числе подвальных		1		1
в том числе технических этажей		1		1
Количество секций	секций	3		3
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв. м	165/11062,2		165/11062,2
в том числе:				
1-комнатные	шт./кв. м	66/3231,4		66/3231,4
2-комнатные	шт./кв. м	66/4678,9		66/4678,9
3-комнатные	шт./кв. м	33/3151,9		33/3151,9
4-комнатные	шт./кв. м	-		-
Более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-		-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	12013,6		12013,6
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	п.м.	-		-
Лифты	шт.	6		6
Эскапаторы	шт.	-		-
Индивидуальные подпольники	шт.	-		-
Материалы фундаментов	шт.	-		-
Материалы стен	шт.	монолитный железобетон, газосиликат, минеральная вата, керамогранит	монолитный железобетон, газосиликат, минеральная вата, керамогранит	монолитный железобетон, газосиликат, минеральная вата, керамогранит
Материалы перекрытий	шт.	монолитный железобетон	монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы кровли	шт.	плоская с внутренним водостоком из рулонных теплоизоляционных материалов	плоская с внутренним водостоком из рулонных теплоизоляционных материалов	плоская с внутренним водостоком из рулонных теплоизоляционных материалов
Иные показатели	шт.	-		-



**Договор № 250113-П**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
 от «25» января 2013 г.

**г. Москва**

**Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Агеена Д.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», «ДУ.»** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Палченковой Е.В., действующей на основании Устава, с другой стороны,

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

**1. Термины и определения.**

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

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

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

Квартиры передаются Участнику долевого строительства в количестве 70 (Семьдесят) штук. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 4 998,50 кв.м. включая площадь балконов.

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

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

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

3. Объекты проективного надзора	
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	-
Тип объекта	-
Мощность	-
Проектируемость	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-
Лифты	шт.
Освещения	шт.
Инсталляции водоснабжения	шт.
Материалы фундаментов	-
Материалы стен	-
Материалы перегородий	-
Материалы кровли	-
Иные показатели	-
4. Лицевые объекты	
Категория (цели)	-
Проектируемость	м
Мощность (пропускная способность, МПа)	-
Дренаж/отвод, тепловая нагрузка	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб	-
Тип (К), ВЛ, КВЛ), уровень напряжения	кВ
Иные показатели	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов	
Класс энергоэффективности здания	высокий В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м	кВт * ч/м2
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-
Дополнение светлых проемов	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 01.12.2011г., подготовленного кадастровым инженером Миньшиной Светланой Александровной, номер квалификационного аттестата кадастрового инженера 36-15-659.

Глава администрации  
 городского округа город Нововоронеж  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)  
 С.А. Честнаш



N RU.36-303000-422-2017 от 26.12.2017

<p>ничему не продан, не подарен, не заложен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.</p> <p>2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по длительности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика с 10 ч. 00 мин. до 17 ч. 00 мин.</p> <p><b>3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.</b></p> <p>3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, с целью последующей регистрации Объекта долевого строительства в общую долевую собственность владельцев долевого строительства в обшчу долевую инвестиционного фонда инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» (далее – Фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>3.2. Застройщик обязан:</p> <p>3.2.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренной проектной документацией и необходимыми для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Изменить проектной документацию и декларацию Застройщиком в одностороннем порядке без согласования с Участником долевого участия не допускается.</p> <p>3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения запроса Участника долевого строительства, включая, но не ограничиваясь запросом информации, предусмотренной п. 3.4.5. Договора. Обеспечить возможность контроля, предусмотренного п. 3.4.4. Договора, а также обязать выполняющие строительные и другие работы по Договору с Застройщиком генеральные и подрядные организации, а также организацию, выполняющую строительный контроль обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- допуск уполномоченных представителей Участника долевого строительства на объект строительства;</li> <li>- возможность участия уполномоченных представителей Участника долевого строительства в проведении выборочной приемки скрытых и других работ;</li> </ul>	<p>2.1. Правилами основанными для заключения Договора являются:</p> <p>2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);</p> <p>2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;</p> <p>2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».</p> <p>2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:</p> <p>2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.</p> <p>2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разрешение на строительство от 31.08.2012 года №RU363030002005001-493, выданное Администрацией городского округа-город Нововоронеж;</li> <li>- оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство группы жилых домов (далее по тексту – Земельный участок). Договор купли-продажи земельного участка №1 от 24.11.2011г. Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-34/020/2011-003, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии: 36-АГ № 400433 от 27.12.2011г.</li> <li>- утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом;</li> <li>- иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.</li> </ul> <p>2.2.3. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 01.12.2014г.</p> <p>2.2.4. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 01.12.2014г.</p> <p>2.2.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на момент заключения Договора свободен от прав третьих лиц, в том числе</p>	<p>3</p>
--	--	----------



<p>отчет о расходовании средств перечисленных Участником долевого строительства, выписку с указанного счета, а также копии всех платежных поручений.</p> <p>3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Застройщиком такого разрешения, а также предоставить иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.</p> <p>3.2.10. одновременно с передачей Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи предоставить ему сводный счет-фактуру, а также заверенные Застройщиком копии документов, являющихся обязательными приложениями к такому счету-фактуре.</p> <p>3.2.11. по требованию Участника долевого строительства произвести аккредитацию Застройщика в банках, указанных Участником долевого строительства, в сроки, предусмотренные требованиями об аккредитации.</p> <p>3.2.12. в срок до 30 ноября 2014 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору в виде банковской гарантии «Газпромбанка» (ОАО) либо ОАО Банка ВТБ либо Сбербанка на сумму 149 955 000,00 (Сто сорок девять миллионов девятсот пятьдесят пять тысяч) руб.</p> <p>3.2.13. заключать договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.</p> <p>3.2.14. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства в течение 30 календарных дней с момента получения Застройщиком акта ввода в эксплуатацию технического паспорт на Дом и техническую документацию на Квартиры, необходимый в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.</p> <p>3.2.15. Предоставить Участнику долевого строительства до вступления в силу настоящего Договора следующие сведения:      - полное наименование и место нахождения (для юридических лиц) или фамилии, имени, отчества (для физических лиц) учредителей (участников) Застройщика.</p> <p>3.2.16. Уведомить Участника долевого строительства об изменении сведений, указанных в п. 3.2.15 настоящего Договора, а также об изменении наименования и места нахождения Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения указанных в настоящем пункте сведений.</p> <p><b>3.3. Участник долевого строительства обязуется:</b></p>	<p>- возможность выборочной проверки уполномоченными представителями Участника долевого строительства объемов и качества выполненных строительных работ, подтверждающих наступление обязанностей Участника долевого строительства по финансированию строительства в соответствии с условиями, предусмотренными Договором;</p> <p>- предоставлять по запросу уполномоченных представителей Участника долевого строительства документацию, подтверждающую факт и объем выполненных работ, включая, но не ограничиваясь перечнем Приложения № 4.</p> <p>3.2.3. предоставить Участнику долевого строительства копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.3. Договора;</p> <p>3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;</p> <p>3.2.5. осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном, а также по завершению окончательных расчетов по Договору подписать акт о взаиморасчетах;</p> <p>3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объекта долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 1 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.4. Договора, при условии получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, по акту приема-передачи, составленному в предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации порядке, а также получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;</p> <p>3.2.7. устроить колониальные в акте о дефактах недостатки Объекта долевого строительства в срок, установленный Участником долевого строительства, но составляющий не более чем 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Участника долевого строительства об этом, и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;</p> <p>3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома. Все платежи в рамках строительства Объекта долевого строительства осуществляются исключительно с использованием банковского счета Застройщика, указанного в разделе 12 Договора. Застройщик обязуется не допускать смешения денежных средств, находящихся на данном счете, с собственным имуществом Застройщика и денежными средствами других проектов. Застройщик обязуется ежемесячно в срок до 5 числа месяца следующего за отчетным предоставлять Участнику долевого строительства,</p>
5	4

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

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

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

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

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

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

3.7. Настоящим Застройщик подтверждает, что не является участником управляющей компании фонда, за счет имущества которого совершается сделка, основным и преобладающим хозяйственным участником управляющей компании фонда, ее дочерним и зависимым обществом, владельцем инвестиционных прав целевого инвестиционного фонда, осуществляющим под управлением этой управляющей компании.

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

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

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

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

3.3.4. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по переустройству и/или изменению (перестрою, сносу стен и перегородок, установке решеток, оштукатуриванию, переустройству коммуникаций и т.п.). В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникшие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии;

### 3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

3.4.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от Договора и (или) предусмотренных Законом обязательств требований, приводящих к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, при условии неисполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;



строительства по объектам, указанным в разделе 1.2 Договора.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают денежные средства, подлежащие уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, в соответствии с настоящим Договором определяется исходя из фиксированной стоимости 1 кв.м общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства, определенной на основании:

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

4.1.2. данных технической инвентаризации, произведенной исполнителем в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе застройщик, жилищной инспекцией), после ввода Дома в эксплуатацию и до момента подписания Застройщиком Акта приема-передачи долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с административным постановлением Объекта долевого строительства (оригинальная форма).

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

4.2. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома (в том числе Объекта долевого строительства), возмещение Застройщика по строительству Дома (в том числе Объекта долевого строительства), расходы по технической инвентаризации Дома, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома (в том числе Объекта долевого строительства) настоящего Договора и возмещение права собственности на Объект долевого строительства с участием долевого строительства и Застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

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

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

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в

сумме, указанной в п. 4.1. Договора исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 1.2 Договора, в размерах, порядке и сроки согласно Графику платежей, приведенному в Приложении № 2 к Договору.

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

5.2.1. превышает ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства в связи с изменением фактической общей площади Участника долевого строительства обман не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня вступления в силу уведомления Застройщика согласно п. 3.2.4. Договора доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства, в чем подлинать акт о взаиморасчетах в соответствии с п. 3.3.3. Договора.

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

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

5.2.2. меньше ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства в связи с изменением фактической площади - Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания акта о взаиморасчетах согласно п. 3.2.5. Договора на основании полученного от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования об этом и счета на оплату по реквизитам, указанным в разделе 1.2 Договора.

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

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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



этого объекта на два месяца;

если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с нарушением сроков, установленных в установленном законодательством Российской Федерации от Условий Договора и (или) обязательных требований, предъявляемых к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, делающими невозможным его пригодным для предусмотренного договором использования;

в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренных Законом;

в иных установленных Законом или Договором случаях.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от участия в Договоре Договор считается расторгнутым со дня направления застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если такое уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В ином случае Застройщик обязан не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня направления уведомления Участником долевого строительства направить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты части Объекта долевого строительства, на расчетный счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, указанный в разделе 12 Договора, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 0,275% от указанной денежной суммы. Указанные проценты начисляются со дня взыскания Участником долевого строительства денежных средств или части указанных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отозвать от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей в течение двенадцати месяцев со дня вступления в силу графиков платежей, если в течение указанного срока не произойдет внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).

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

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

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

– повращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный

срок не вступит;

7.3.1. Превышении срока на Объект долевого строительства составляет 5 лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядка уполномоченным органом местного самоуправления органа на ввод Дома в эксплуатацию;

7.3.2. Превышении срока на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства, составляющее три года;

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

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

## 7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

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

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

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

10

11





неустойка выплачивается Застройщиком в день возврата суммы займа средств в соответствии с п. 7.3.4. Договора.

8. В случае отказа Застройщиком от исполнения Договора в полном порядке в соответствии с п. 7.3.6. Договора, Застройщик возмещает Участнику долевого строительства проценты за пользование заемными денежными средствами из расчета 10 (Десять) процентов годовых. Проценты начисляются со дня внесения Участником долевого участия денежных средств по Договору до дня их возврата Застройщиком.

9. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.2.11 Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 1 (Один) % от суммы Договора.

10. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.2.3.2.8. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 0,1% от суммы Договора за каждый случай нарушения.

11. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.2.11 Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,1% от суммы договора за каждый день неисполнения обязательств.

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

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

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

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

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

**11. Заключительные положения.**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором,

руководствуются законодательством Российской Федерации.

12. Информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участии в строительстве Объекта долевого участия и иной информации, представляющая для Сторон интерес или потенциальную коммерческую ценность в силу ее известности или в отношении которой заинтересованной Стороной могут быть получены сведения конфиденциального и не подлежащего разглашению, за исключением случаев, когда ее предоставление является обязательным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

13. Все акты изменений в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно сообщать друг другу.

13.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и подлежат обязательной частию Договора.

13.2. Все уведомления, извещения и иные переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем вручения лично под расписку или почтовым представителем другой Стороны или путем направления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о получении по почте, в том числе установлено настоящим Договором или Законом.

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

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

13.5. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

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

13.5.2 Приложение № 2. График платежей.

13.5.3 Приложение № 3. План Объекта долевого строительства.

13.5.4 Приложение № 4. Перечень отчетности Застройщика.

**12. Адреса и реквизиты Сторон.**

ООО «КУДЕР» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
ИНН 39308350 КПП 366201001



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

Описание и характеристики Объекта долевого строительства  
расположены по адресу:  
Средствительный адрес: Воронежская область, г. Новороннеж, район жилого  
№ 307 по ул. Первомайская

13. Подписи Сторон:

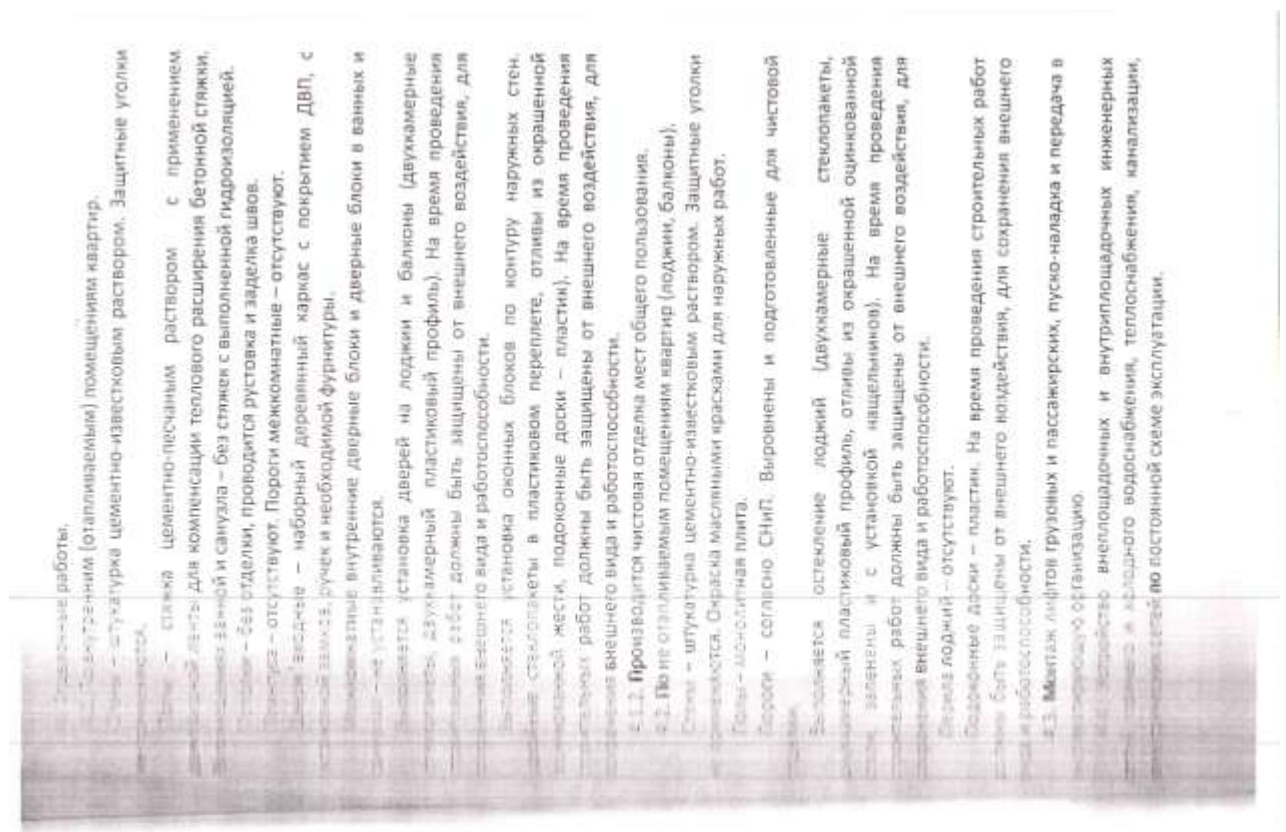
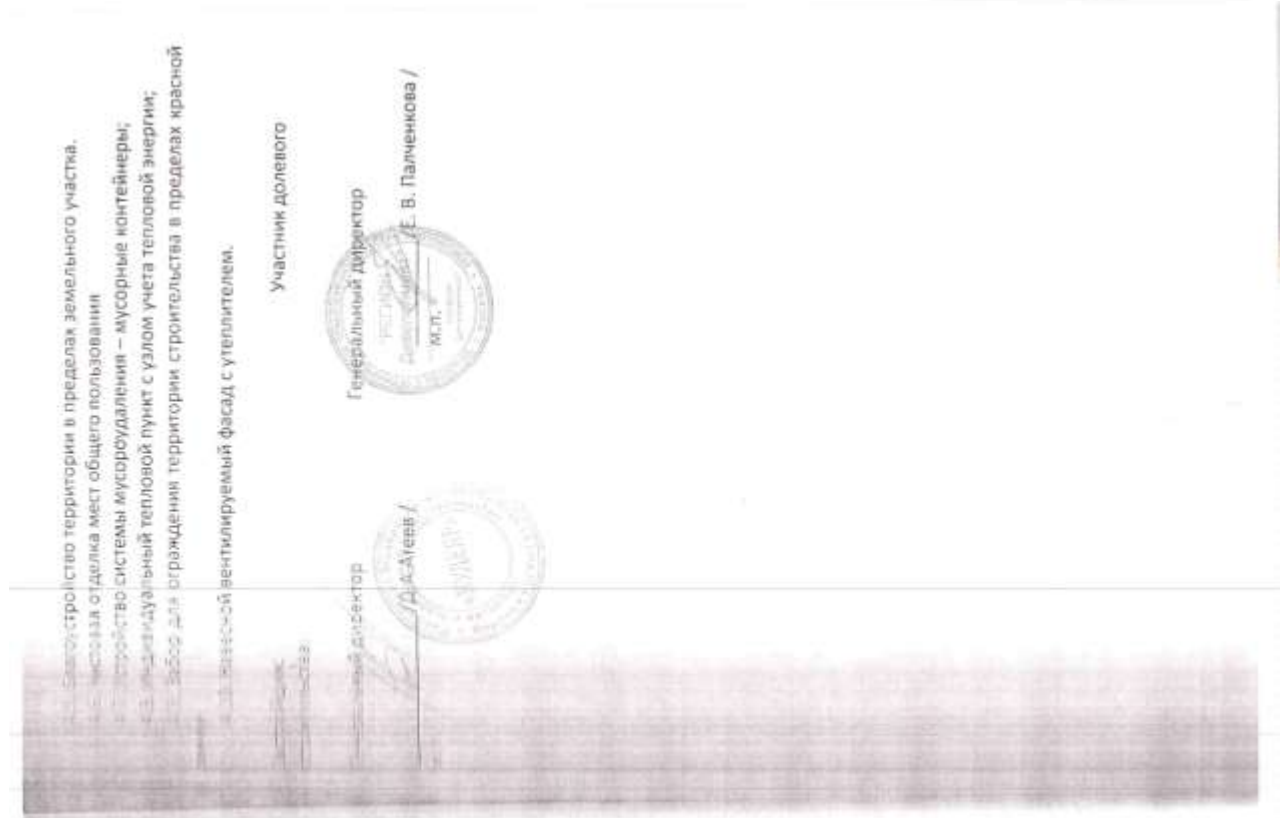
Участник долевого  
Генеральный директор  
/ Е. В. Палченкова /

Участник долевого  
Генеральный директор  
/ Д. А. Агеев /

Строительный объект	Этаж	Видовая элемент	Единица измерения	Средняя стоимость кв. м.	Стоимость кв. м.	Цена объекта
1	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
2	2	2	1	68,93	30 000	2 067 900,00
3	2	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
4	2	1	1	42,72	30 000	1 281 600,00
5	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
6	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
7	2	2	1	81,85	30 000	2 456 500,00
8	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
9	2	2	1	81,73	30 000	2 451 900,00
10	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
11	2	2	1	81,86	30 000	2 545 800,00
12	2	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
13	2	2	1	84,71	30 000	2 541 300,00
14	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
15	2	2	1	81,86	30 000	2 545 800,00
16	2	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
17	2	2	1	85,71	30 000	2 571 300,00
18	2	2	1	84,73	30 000	2 541 300,00
19	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
20	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
21	2	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
22	2	2	1	85,71	30 000	2 571 300,00
23	2	2	1	84,73	30 000	2 541 300,00
24	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
25	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
26	2	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
27	2	2	1	85,71	30 000	2 571 300,00
28	2	2	1	84,73	30 000	2 541 300,00
29	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
30	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
31	2	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
32	2	2	1	85,71	30 000	2 571 300,00
33	2	2	1	84,73	30 000	2 541 300,00
34	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
35	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
36	2	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
37	2	2	1	85,71	30 000	2 571 300,00
38	2	2	1	84,73	30 000	2 541 300,00
39	2	2	1	95,45	30 000	2 863 500,00
40	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00







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

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
Срок внесения (Плати) рабочих дней с даты получения Договора с участием долевого строительства Договора с государственной регистрацией	98 364 434,98
До 31 марта 2013 г.	17 989 194,00
До 30 апреля 2013 г.	17 105 369,30
До 31 мая 2013 г.	16 496 001,73
	149 955 000,00

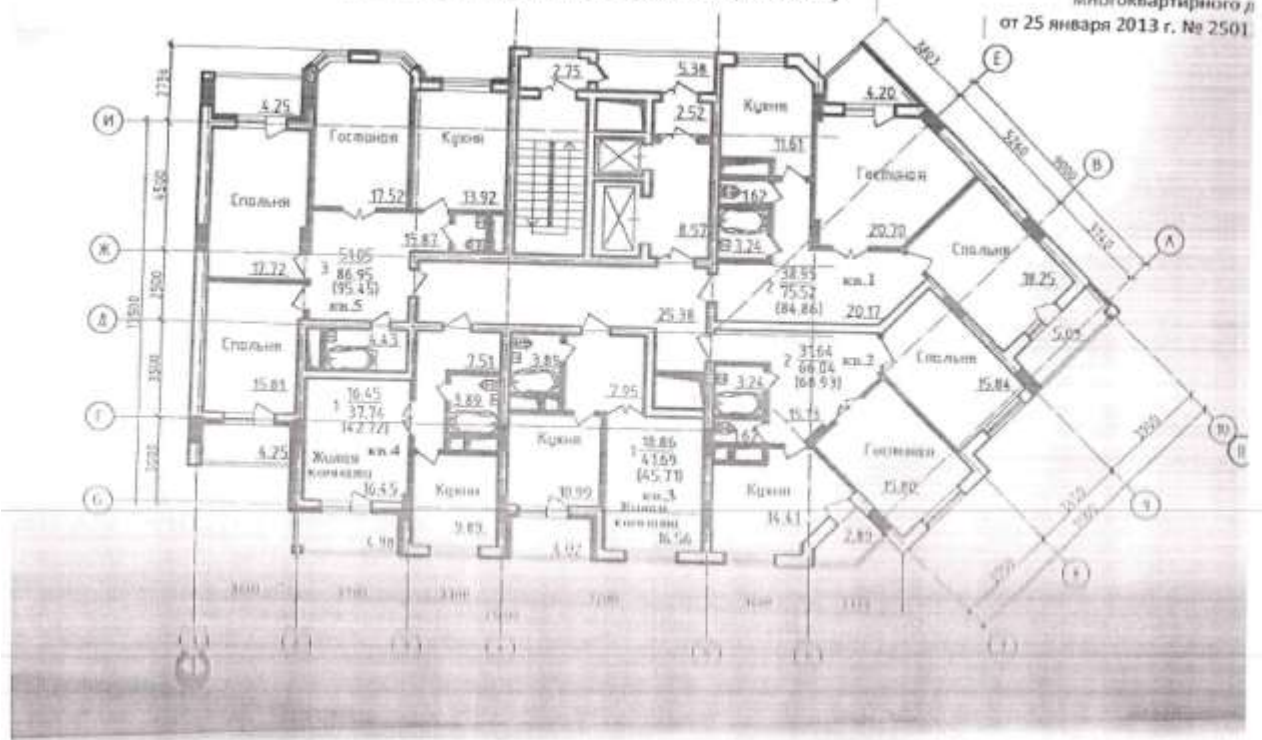
Участник долевого строительства:

Генеральный директор  
Е. В. Палченкова

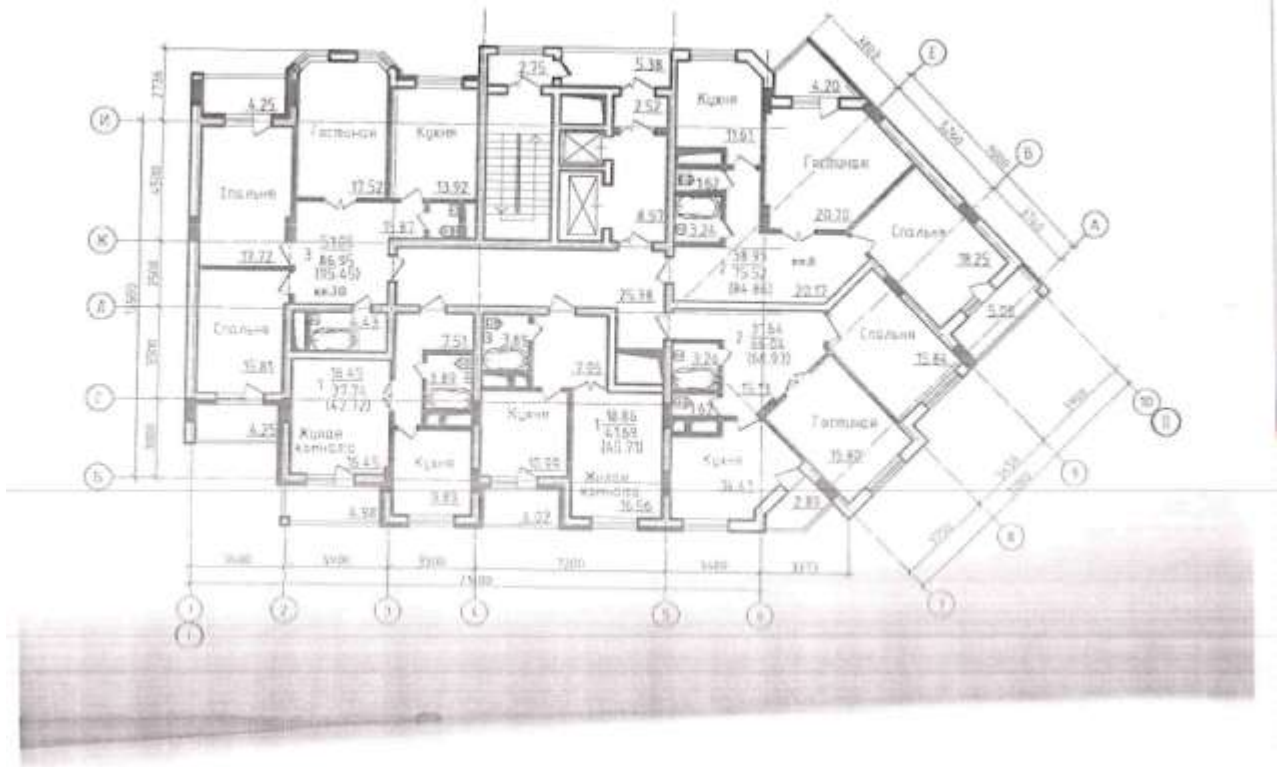
Генеральный директор  
Д. Л. Агеев

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

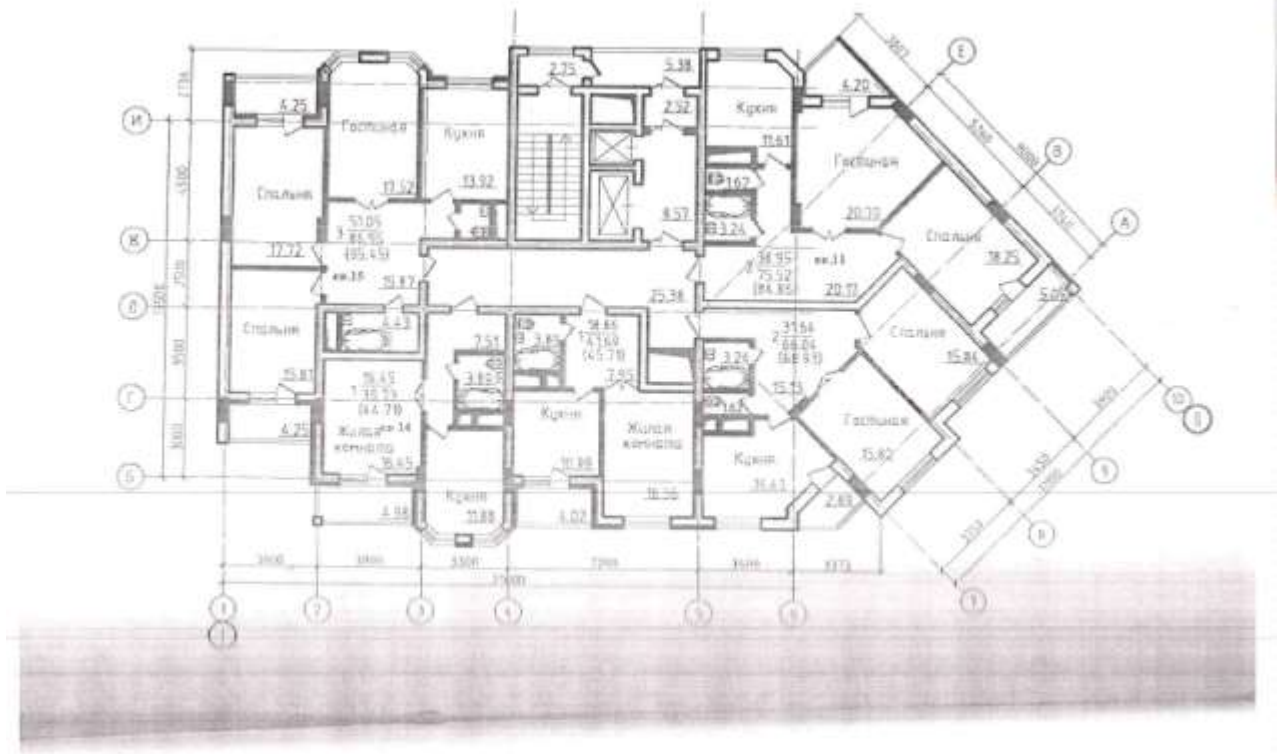
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 января 2013 г. № 2501



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

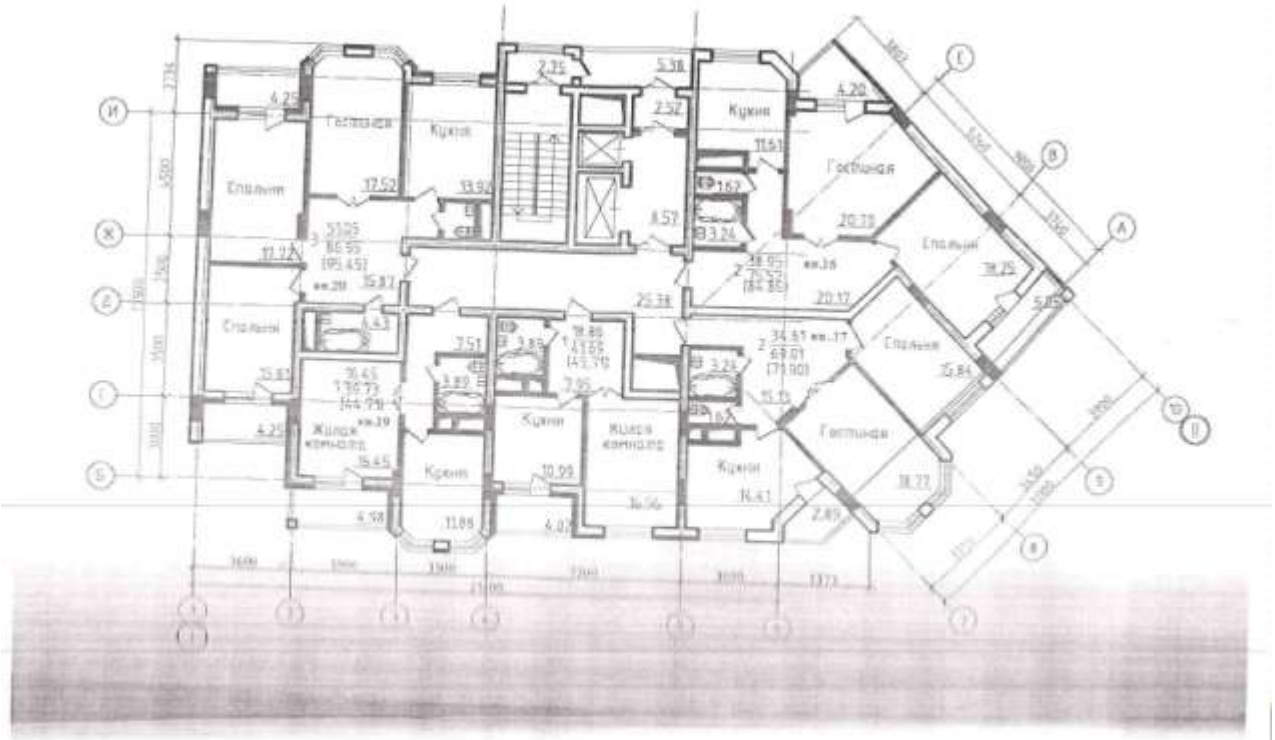


План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №4)

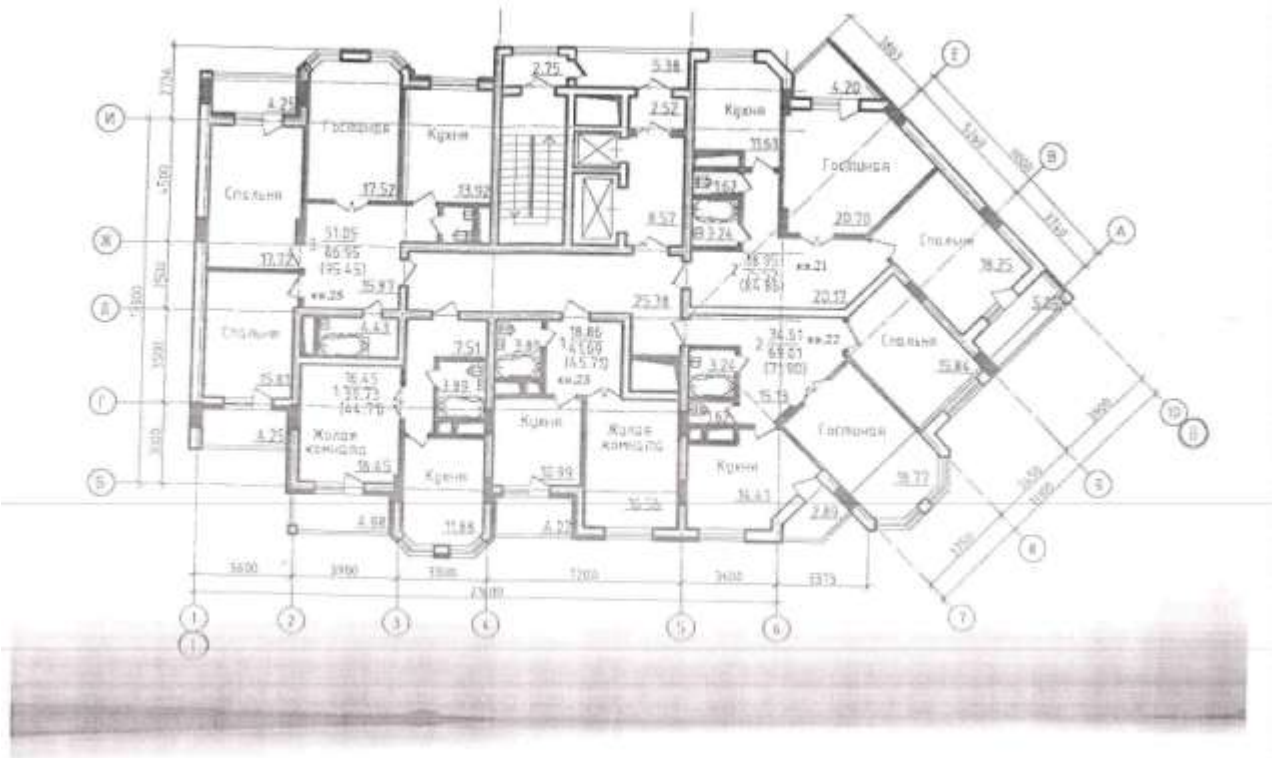




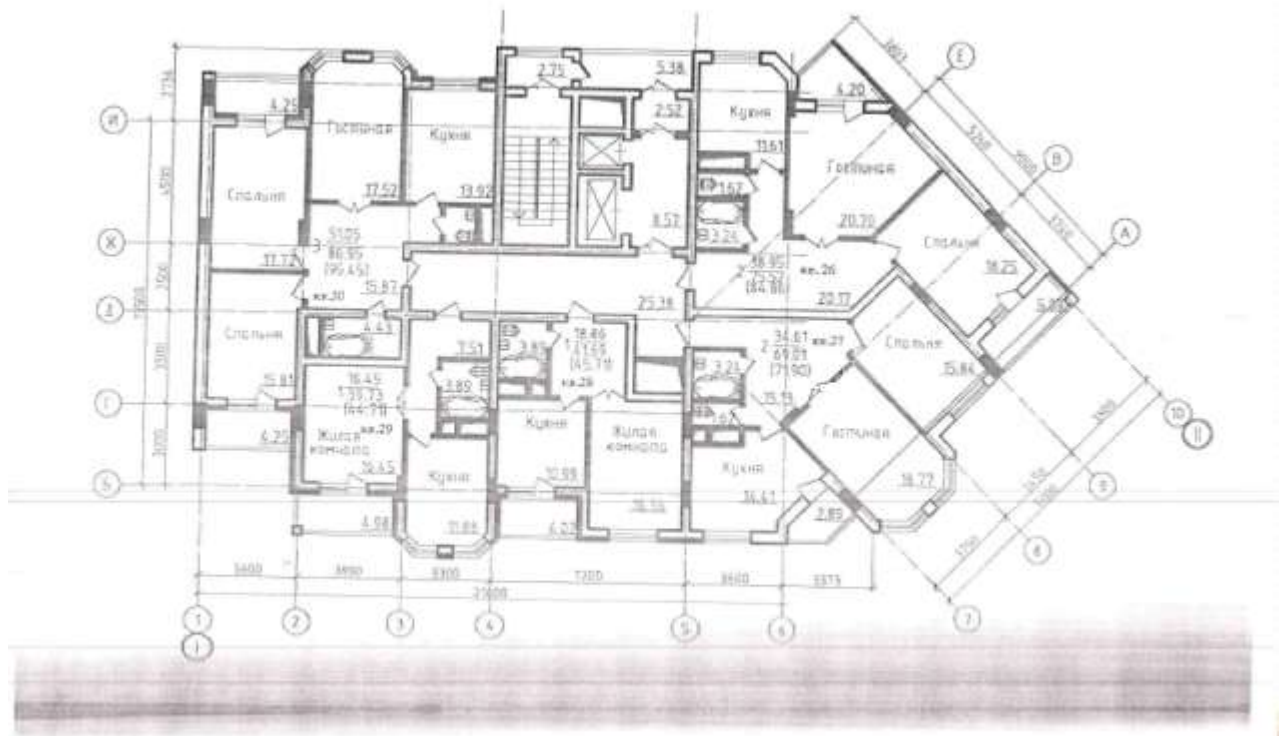
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №5)



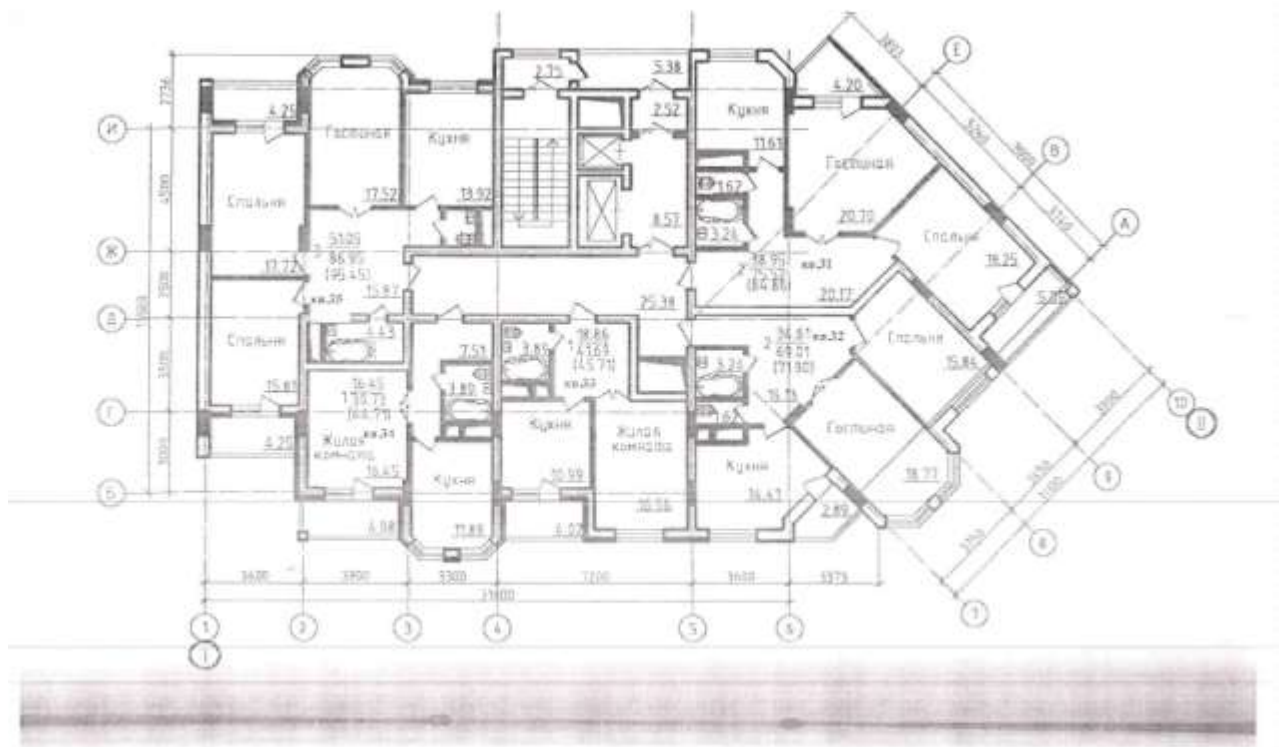
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)



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

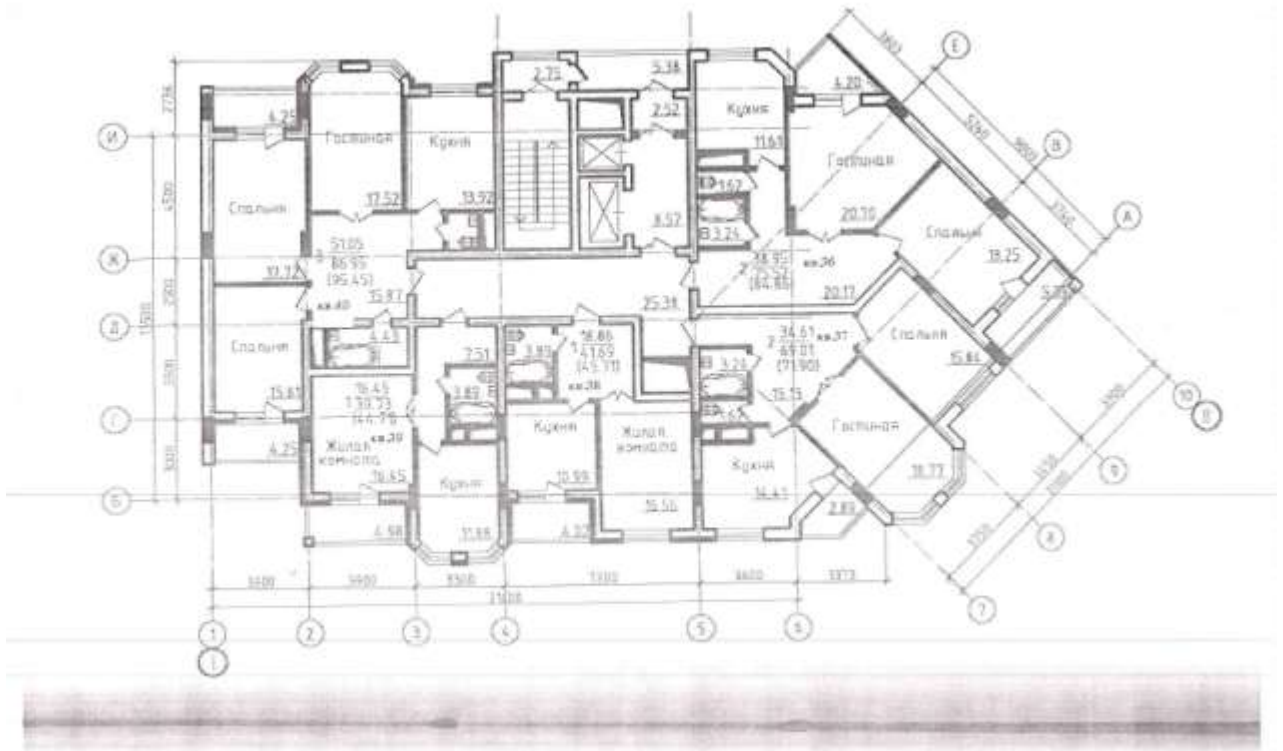


План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №8)





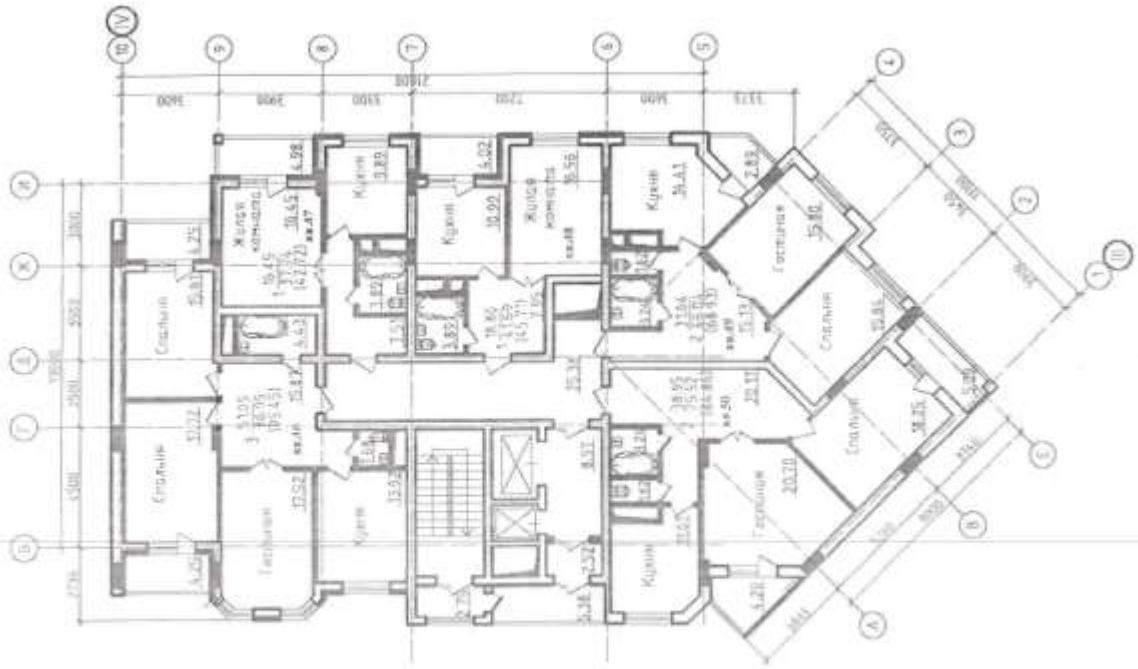
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №10)



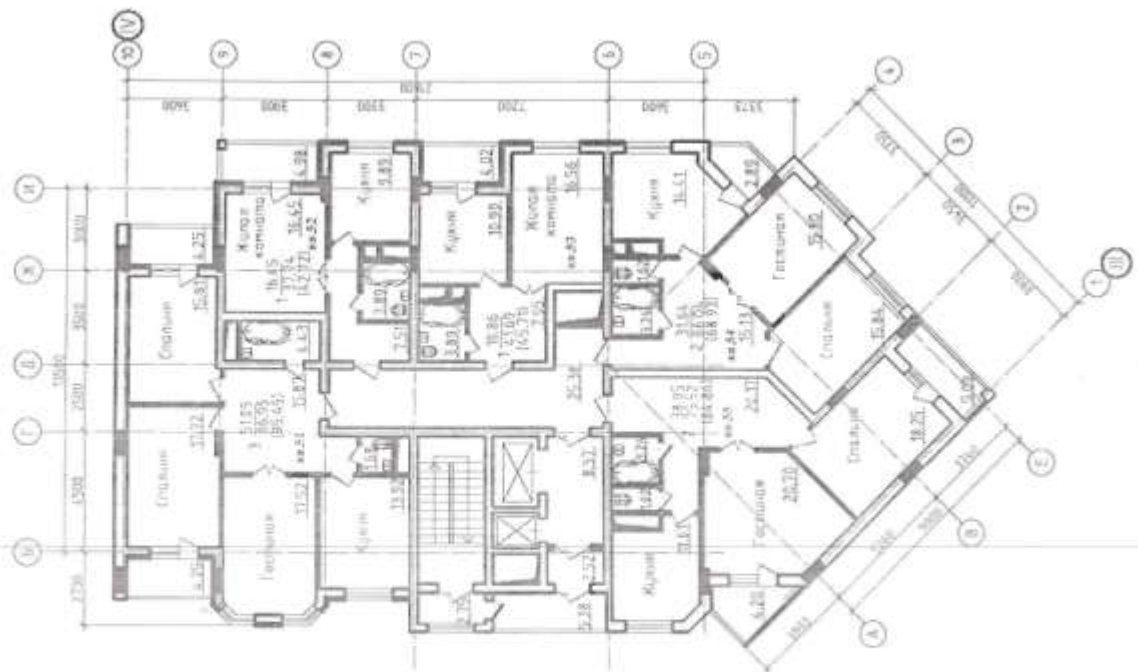
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №10)

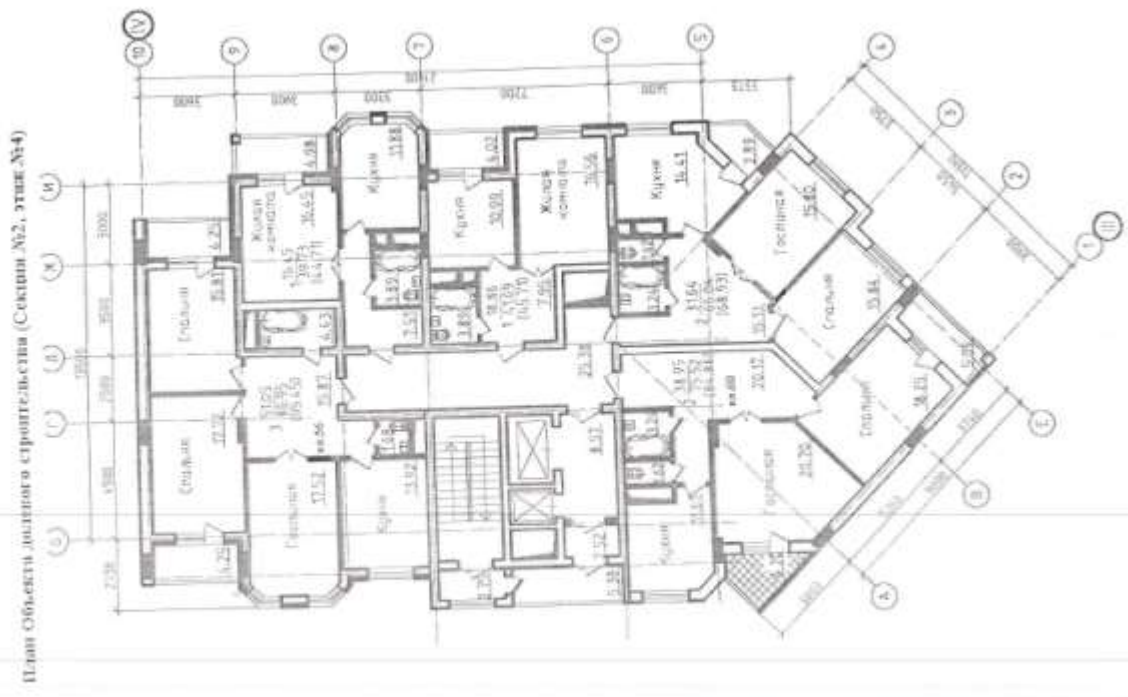


План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №2)

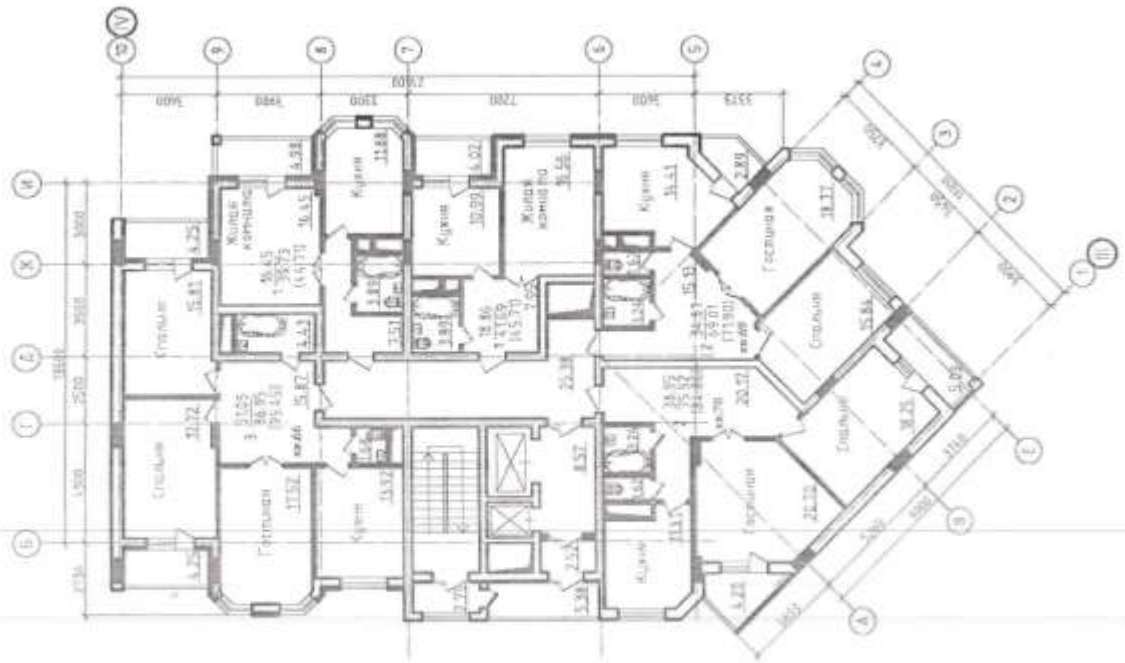


План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №3)

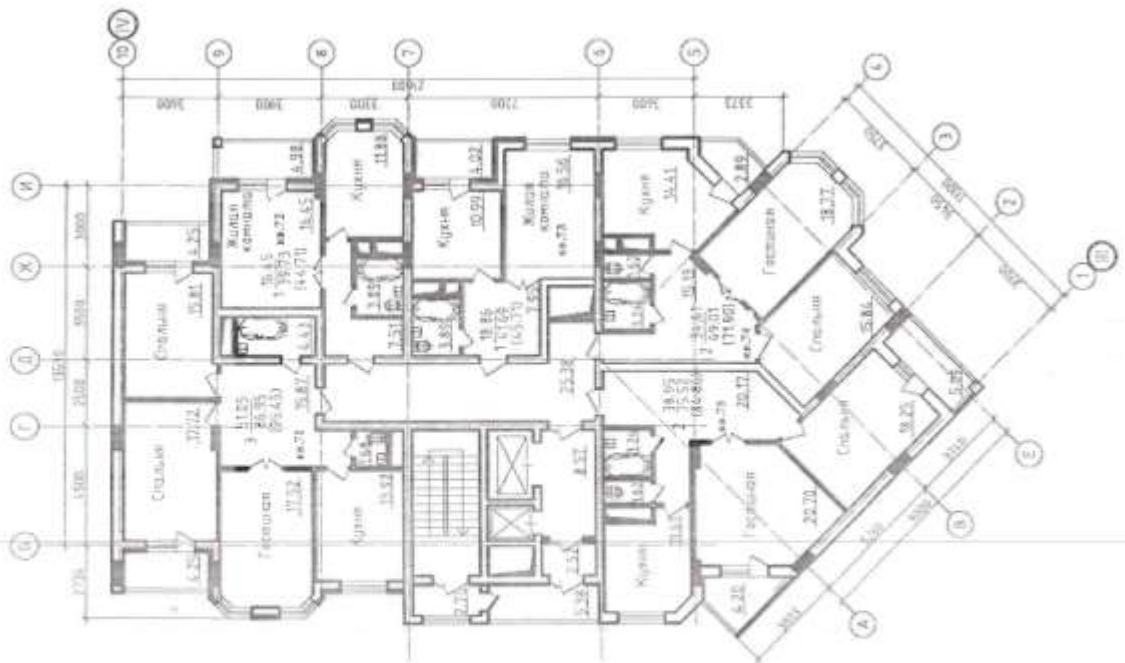




План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №6)

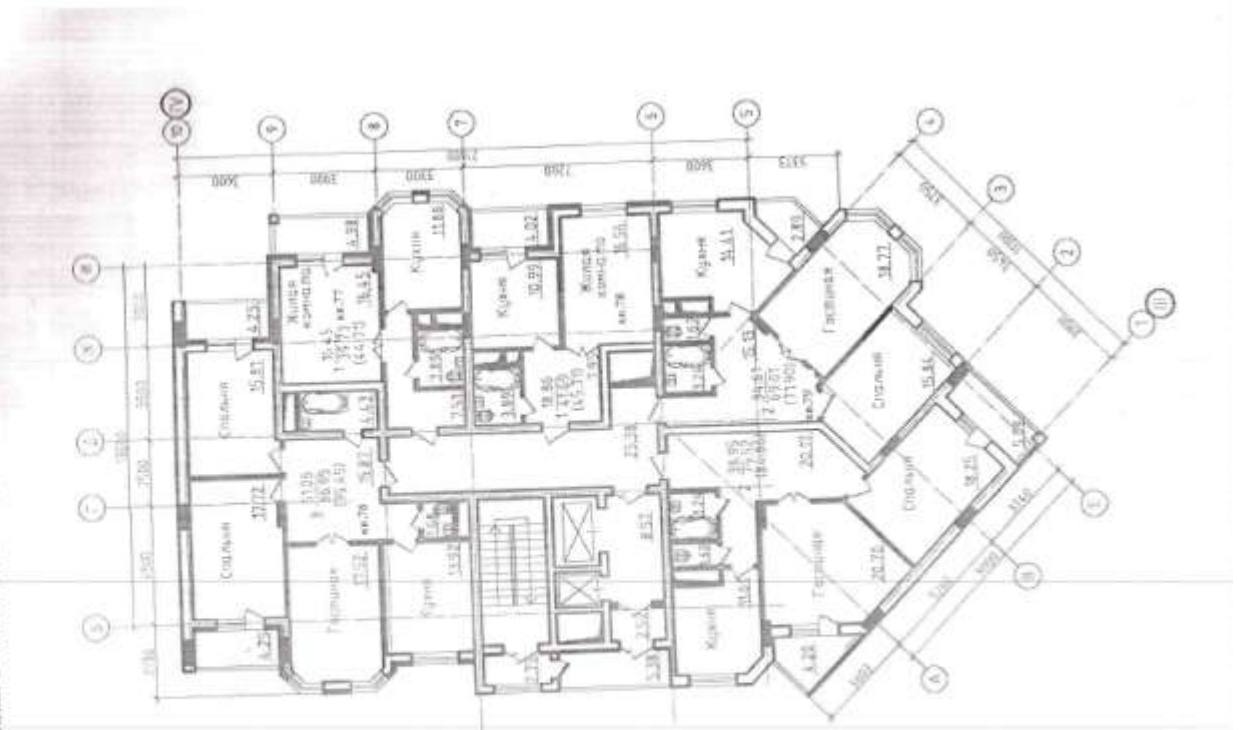


План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №7)

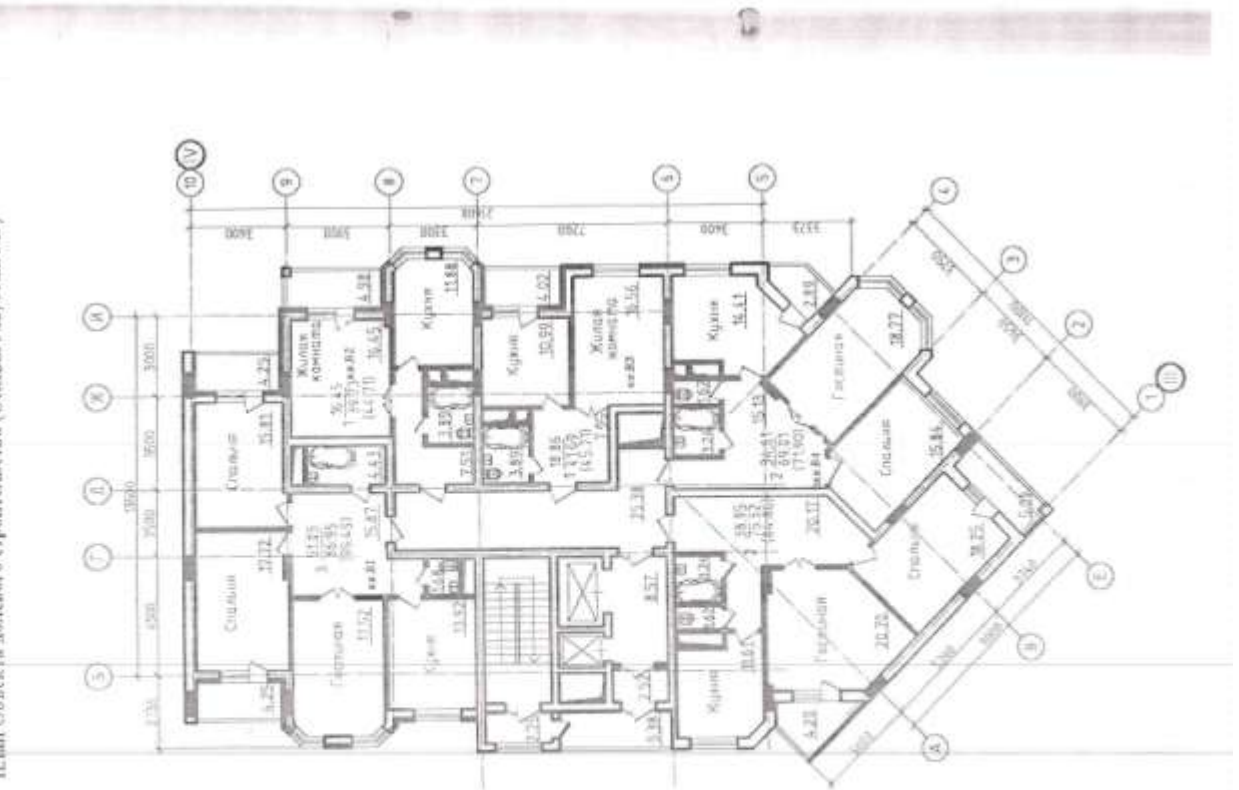




План Объекта долевого строительства (Секция №6, этаж №9)

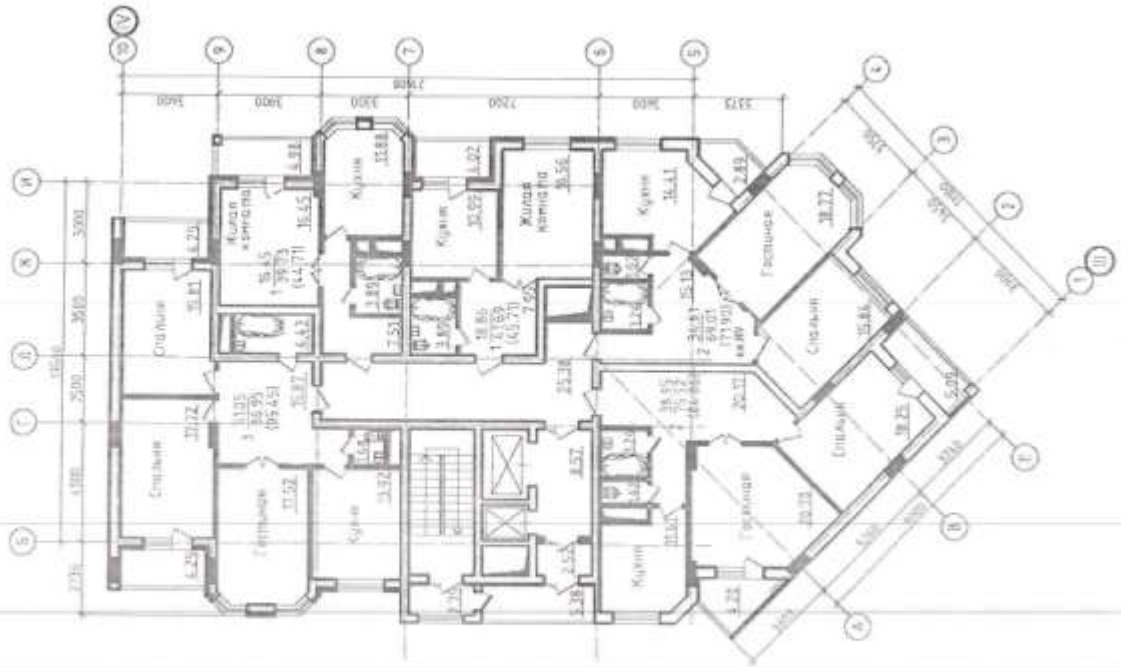


План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №9)

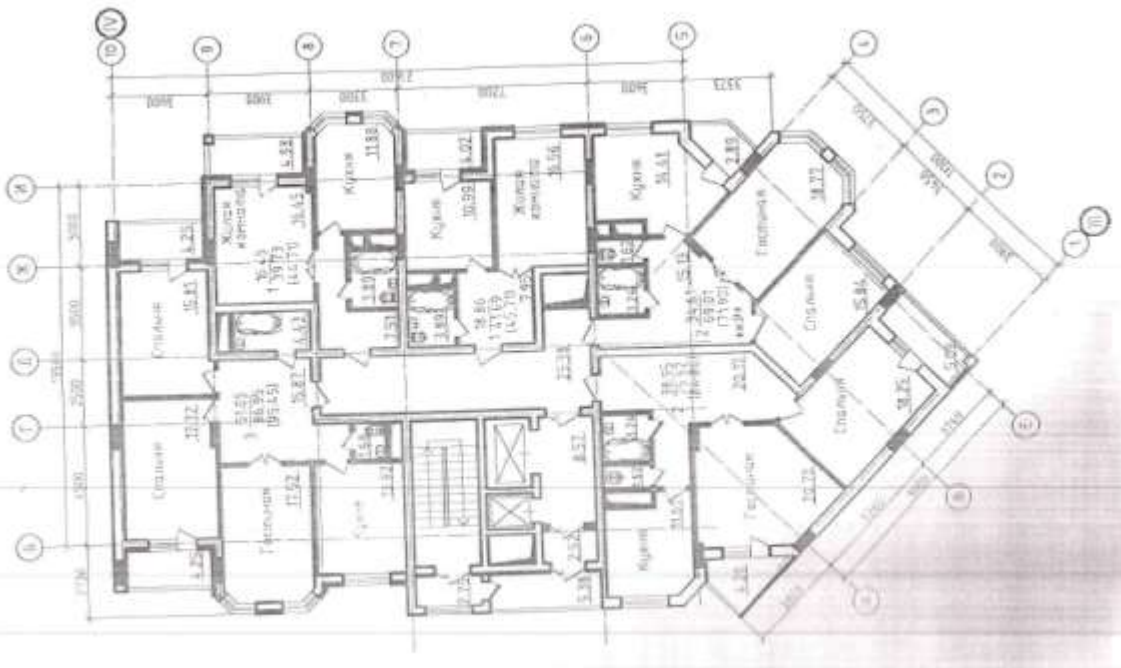








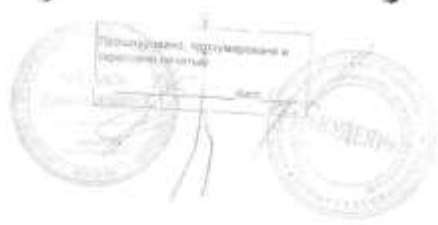
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №10)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №11)



<p>Приложение № 4 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. № 250113-П</p>	<p>Перечень периодической отчетности застройщика</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Акты выполненных работ по формам КС-2 и справка об объемах работ по форме КС-3 (ежемесячно, до пятого числа месяца следующего за отчетным);</li> <li>2. Журнал производства работ (периодически, предьявляется на площадке строительства)</li> <li>3. Журнал авторского надзора (периодически, предьявляется на площадке строительства)</li> <li>4. Планы производства работ (периодически, по мере разработки и утверждение в производстве)</li> <li>5. Акты производства скрытых работ (периодически, по мере выполнения)</li> <li>6. Заключение лаборатории о соответствии бетона (ежемесячно, по выполненным работам по монолитному литью);</li> <li>7. Акты производства туско-наладочных работ (периодически, по мере выполнения)</li> <li>8. Акты приема смонтированного оборудования после индивидуального испытания и комплексного опробования (в т.ч. для подрядного оборудования – с отметками о регистрации в территориальных органах Ростехнадзора).</li> <li>9. Сертификаты на применяемую технику и оборудование (по запросу)</li> </ol>	<p><b>Застройщик:</b> Генеральный директор  </p> <p><b>Участник долевого строительства:</b> Генеральный директор  </p>
--	--	---



ПОЛУЧЕНО

№ 47 от 06 2016 в договоре участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 230113-П от 25-го января 2013 года

г. Москва

№ 01 от июня 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕРЬ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мухоманова С.К., действующего по доверенности от 01.06.2016 года, и Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд некалываемых «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее - «Участник»), в лице Генерального директора Жубиной А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», но, отделившись - «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 13 (далее по тексту - «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 230113-П от 25-го января 2013 года, а также дополнительное соглашение № 1 от 25-го марта 2013 года, дополнительное соглашение №2 от 01-го июня 2013 года, дополнительное соглашение №3 от 08-го ноября 2013 года, дополнительное соглашение №4 от 03-го декабря 2013 года, дополнительное соглашение №5 от 23-го января 2014 года, и дополнительное соглашение №6 от 03-го июля 2014 года, и дополнительное соглашение №7 от 06-го августа 2014 года, и дополнительное соглашение №8 от 19-го ноября 2014 года, и дополнительное соглашение №9 от 20-го января 2015 года, дополнительное соглашение № 10 от 24-го февраля 2015 года и дополнительное соглашение №11 от 17-го августа 2015 года, дополнительное соглашение № 12 от 20-го 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 внести пункт 1.1. Договора, изложить его в следующей редакции:
1.1.1. Приемлемые в Договор терминам и определения имеют следующие значения:
Многоквартирный дом (далее - Дом) - многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными некалываемыми помещениями, строящимся с применением денежных средств Участника долевого строительства на земельном Участке; общей площадью 10 643 кв.м с кадастровым номером 56:33:0002007:72 по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, район жилого дома №67 по ул. Первомайская
Объект долевого строительства включает в себя Объект долевого строительства-1 и Объект долевого строительства-2 (далее совместно именуемые «Объект долевого строительства»).

Объект долевого строительства-1 - квартира, т.е. жилой помещения, выделен в составе Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником заши договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.
Квартира передается Участнику долевого строительства в количестве 88 (Восемьдесят восемь) штук. Общая площадь квартиры, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 6 328,05 кв.м., включая площадь балкона.

Объект долевого строительства - 2 - квартира, в составе встроенно-пристроенные некалываемые помещения передается Участнику долевого строительства в количестве 1 (Одной) штук. Общая площадь квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 79,01 кв. м., включая площадь балкона.
Никакие помещения передается Участнику долевого строительства в количестве 3 (Трех) штук. Общая площадь некалываемых помещений, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 842,46 кв.м.

Итого общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Застройщиком Участнику долевого строительства, составляет 6 860,42 кв. м.
Участник долевого строительства предоставляет Объект долевого строительства, который является квартирой и некалываемыми помещениями, описание которых приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

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

2. Стороны договорились изменить п. 4.1. Договора, изложить его в следующей редакции:
4.1. Стороны обязались передать Участнику долевого строительства, под который Стороны понимают размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, для строительства (полного) Объекта долевого строительства, по настоящему Договору следующие суммы:

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

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

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

... на основании данных технической инвентаризации, проведенной Уполномоченным в установленном законодательстве Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации Объектом долевого строительства (в том числе квартиры, 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 и соответствии с кадастровым паспортом Объекта долевого строительства (определенная стоимость).

3. Стороны договорились изменить Приложение №1 «Описание и характеристики» Объекта долевого строительства и Договор, изложить его в редакции Приложения №1 к настоящему Соглашению, включившись его в составленной частью.

4. Стороны договорились изменить Приложение №3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложить его в редакции Приложения №2 к настоящему Соглашению, включившись его в составленной частью.

5. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения и возникновению права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства и Застройщик несут в соответствии с частью 1 статьи 33.1 Федерального закона от 30.03.2010 № 35-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 30.03.2010 № 35-ФЗ и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 17.12.2004 № 808-ПП».

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

7. Застройщик обязуется использовать выделенные отступные по уплате указанной выше суммы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства при условии перечисления указанной суммы в пользу Общества.

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, которые являются настоящим Соглашением, утративают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

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 орган, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое и движимое имущество, в том числе, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.

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

12. Адреса в реквизиты Сторон.

Застройщик:
ООО «КУДЕРЬ», 3540461, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
ИНН 3662168350 КПП 366201001
Ф/е 40702810000760011993 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,
Статусные 1 Москва.

Ф/е 301018100000000659 БИК 044525659
Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»

Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Щаболова, д.10, корпус 2
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Щаболова, д.10, корпус 2
ИНН: 7704227080, КПП: 775001001
Ф/е 40701810000000237907 в Банк ГПН (АО), г. Москва,
Ф/е 301018100000000000823,
БИК 044525823.

Подпись Сторон:

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

(А.Е.Жубина)

Застройщик:
Генеральный директор

С. К. Мельников





Приложение №3  
К Лицензионному соглашению № 13  
от 01.05.2010 г.  
с лицензуемым и лицензиаром  
инвестором-застройщиком  
от 25 января 2013 г. № 25013-П

Приложение №1  
к договору участия в долевом строительстве  
и/или приобретению доли  
инвестором-застройщиком  
от 23 января 2013 г. № 25013-П

**Доходы и характеристики Объекта инвестиционной деятельности-1**

Каждый разделен по адресу:  
С/ромский д/д: Воронежская область, г. Новоуренск, район жилого дома №7 по ул. Парашайская.  
Каждый имеет следующие основные параметры и характеристики:

М/п	С/ростачивая интервал	Дата	К/р-во контракт	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж
1	1	1	1	1	75,64	20 000	2 269 200,00	1 606 500,00
2	2	2	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
3	3	3	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
4	4	4	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
5	5	5	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
6	6	6	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
7	7	7	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
8	8	8	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
9	9	9	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
10	10	10	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
11	11	11	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
12	12	12	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
13	13	13	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
14	14	14	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
15	15	15	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
16	16	16	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
17	17	17	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
18	18	18	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
19	19	19	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
20	20	20	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
21	21	21	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
22	22	22	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
23	23	23	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
24	24	24	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
25	25	25	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
26	26	26	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
27	27	27	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
28	28	28	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
29	29	29	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
30	30	30	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
31	31	31	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
32	32	32	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
33	33	33	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
34	34	34	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
35	35	35	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
36	36	36	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
37	37	37	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
38	38	38	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
39	39	39	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
40	40	40	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
41	41	41	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
42	42	42	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
43	43	43	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
44	44	44	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
45	45	45	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
46	46	46	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
47	47	47	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
48	48	48	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
49	49	49	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
50	50	50	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
51	51	51	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
52	52	52	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
53	53	53	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
54	54	54	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
55	55	55	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
56	56	56	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
57	57	57	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
58	58	58	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
59	59	59	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
60	60	60	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
61	61	61	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
62	62	62	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
63	63	63	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
64	64	64	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
65	65	65	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
66	66	66	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
67	67	67	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
68	68	68	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
69	69	69	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
70	70	70	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
71	71	71	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
72	72	72	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
73	73	73	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00

М/п	С/ростачивая интервал	Дата	К/р-во контракт	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж	С/ростачивая платеж с учетом налогов/б/платеж
1	1	1	1	1	75,64	20 000	2 269 200,00	1 606 500,00
2	2	2	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
3	3	3	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
4	4	4	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
5	5	5	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
6	6	6	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
7	7	7	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
8	8	8	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
9	9	9	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
10	10	10	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
11	11	11	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
12	12	12	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
13	13	13	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
14	14	14	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
15	15	15	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
16	16	16	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
17	17	17	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
18	18	18	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
19	19	19	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
20	20	20	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
21	21	21	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
22	22	22	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
23	23	23	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00
24	24	24	1	1	53,58	30 000	1 606 500,00	1 606 500,00
25	25	25	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
26	26	26	1	1	86,31	30 000	2 949 300,00	2 949 300,00
27	27	27	1	1	60,55	30 000	2 066 500,00	2 066 500,00





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

Приложение №2  
к договору участия в долевой собственности  
ипотекарного дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

Секция № 1, этаж № 2



Секция № 1, этаж № 3



Секция № 1, этаж № 4



Секция № 1, этаж № 5



Секция № 1, этаж № 6



Секция № 1, этаж № 7



Секция № 1, этаж № 8





Секция № 1, этаж № 9



Секция № 1, этаж № 10



Секция № 2, этаж № 2



Секция № 2, этаж № 3





Секция № 2, этаж № 4



Секция № 2, этаж № 5



Секция № 2, этаж № 6



Секция № 2, этаж № 7



Секция № 2, этаж № 8



Секция № 2, этаж № 9



Секция № 2, этаж № 10



Секция № 2, этаж № 11



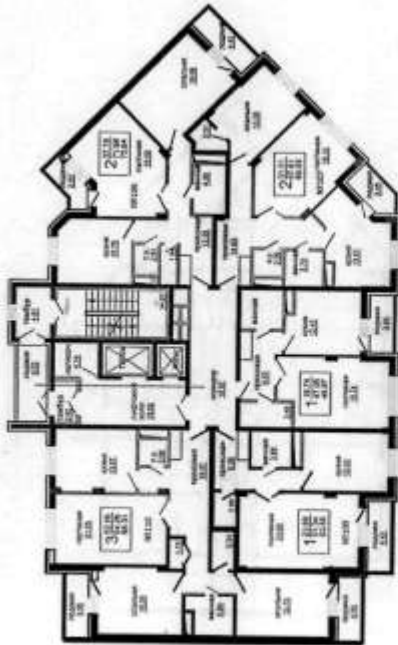
Секция № 2, этаж № 12



Секция № 3, этаж № 2



Секция № 3, этаж № 3



Секция № 3, этаж № 9



Секция № 3, этаж № 10



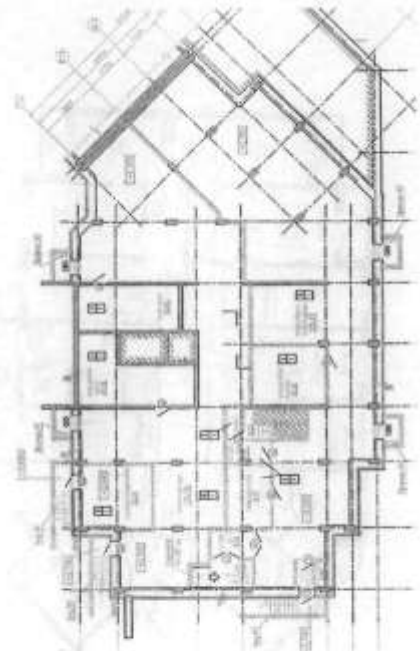
Секция № 3, этаж № 11



Секция № 3, этаж № 12

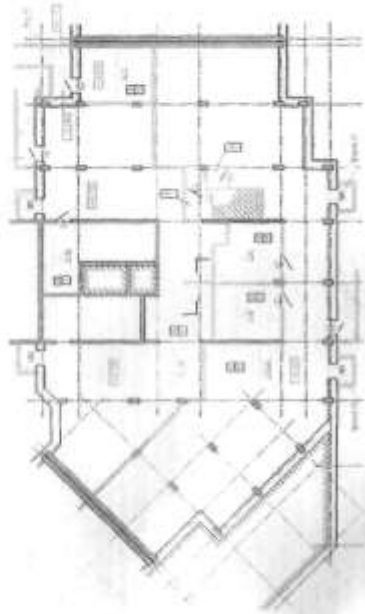


План Объекта для целей строительства-2  
(секция № 3, цокольный этаж)





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



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



Застройщик:  
Генеральный директор  
*Е.В. Кудрявцев*  
К. Мещанинов



Учредитель долевого строительства:  
Генеральный директор  
*А.Е. Нурисов*



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области  
№ регистрации объекта 36  
Ценообразование государственной регистрации долевого строительства  
Дата регистрации 02.06.2015г.  
Номер регистрации 26-36/034-36/034/02/2014-999/1  
Регистратор *С.В. Фомин*



Препаровано, гравировано и опечатано  
*02.06.2015*  
*С.В. Фомин*



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

Воронежская область г. Нововоронеж

№ 49/11011/2-2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПРОТОН», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Конышевой О.П., действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи объектов долевого строительства (далее – Акт) к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, дата регистрации 06.02.2013 г., номер регистрации 3636-34/005/2013-040, с учетом заключенных к нему дополнительных соглашений (далее – Договор) о нижеследующем:

- Во исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.2.6 Договора, Застройщик передал, а Участник долевого строительства частично принял Объекты долевого строительства, указанные в Приложение № 1 к Акту – квартиры в количестве 11 (Одиннадцать) штук площадью 799,39 (Семьсот девяносто девять целых и тридцать девять сотых) кв. м. расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская д. № 7 б, возведенного Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке (далее - Объекты долевого строительства), путем подписания настоящего Акта. Местонахождение, площадь и иные характеристики Объектов долевого строительства указаны в Приложение № 1 к настоящему Акту.
- Вместе с Объектами долевого строительства по настоящему Акту приема-передачи Застройщик передает пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства (далее – «Пакет документов для государственной регистрации»).
- Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что Объекты долевого строительства им получены.
- В связи с тем, что на дату подписания настоящего Акта, Застройщик не устранил дефекты, указанные в Акте о дефектах от «19» января 2018 г. (далее - Акт о дефектах) в предусмотренный срок, Стороны пришли к соглашению, что Объекты долевого строительства принимаются Участником долевого строительства с учетом подписанного Сторонами Акта о дефектах. Дефекты, указанные в Акте о дефектах, Застройщик обязуется устранить самостоятельно и за свой счет в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования от Участника долевого строительства.
- Если в течение гарантийного срока обнаруживаются дополнительные дефекты, недостатки, несоответствие санитарным и техническим нормам, предъявляемым к жилым помещениям, которые не были выявлены в момент передачи каждой квартиры, входящей в Объект долевого строительства, то Застройщик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, согласования порядка и сроков их устранения Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения недостатков.
- Стороны подтверждают, что Застройщик передал Объекты долевого строительства иной площадью, чем указано в Договоре, при этом Стороны, в связи с изменением площади Объектов долевого строительства, не имеют друг к другу претензий, в т.ч. по исполнению денежных обязательств.
- Подписывая настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Застройщика по передаче Объектов долевого строительства выполнены в полном объеме.
- Подписывая настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Участника долевого строительства по оплате Объектов долевого строительства выполнены в полном объеме и Застройщик не имеет права требовать от Участника долевого строительства выплаты каких-либо денежных средств. Застройщик не имеет к Участнику долевого строительства претензий по оплате.
- Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, один экземпляр для Участника долевого строительства, один Застройщику и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**10. Адреса и реквизиты Сторон:**

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«ФЕНИКС»  
394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
ИНН 3662168360 КПП 366201001  
р/с 407028103000760011993 в ПАО "МОСКОВСКИЙ  
КРЕДИТНЫЙ БАНК"  
Отделение 1 Москва  
с/с 30101810745250000659 БИК 044525659

Генеральный директор:

/Мельников С.К./

**Участник долевого строительства:**  
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «ПРОТОН»  
Адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж  
6, помещение I, комната 1  
ИНН: 7708227080, КПП: 770401001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40701810800000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва,  
к/с 30101810200000000823,  
БИК 044525823.

Генеральный директор:

/Конышева О.П./

Приложение № 1  
к акту приема-передачи объектов  
долевого строительства от 25 января 2019 г.  
по договору № 250113-П участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома от 25 января 2013 г.

## Объекты долевого строительства

Данные по ДУДС					Данные технической инвентаризации							
№ п/п	Номер квартир по ДУДС	Этаж	Кол-во комнат	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов	Номер квартир по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджий/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	
1	12	4	2	69,55	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	
2	21	6	2	75,64	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	
3	57	4	1	53,55	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	
4	62	5	1	53,55	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	
5	101	2	2	75,64	1	2	2	73,40	37,90	7,90	81,30	
6	104	2	1	53,55	4	2	1	52,20	23,90	4,70	56,90	
7	106	3	2	75,64	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	
8	136	9	2	75,64	36	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	
9	145	10	3	98,31	45	10	3	96,00	52,60	8,60	104,60	
10	147	11	2	70,01	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	
11	155	12	3	98,31	55	12	3	95,40	52,40	8,70	104,10	
ИТОГО				799,39				778,80		70,20	849,00	

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



/Мельников С.К./

**Участник долевого строительства:**  
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«ПРОТОН»  
Адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6,  
помещение I, комната 1  
ИНН: 7708227080, КПП: 770401001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40701810800000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва,  
к/с 30101810200000000823,  
БИК 044525823.



/Комышева О.П./





**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)





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

## Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

**3237-18**

**ДАТА ВЫДАЧИ**

06.09.2018

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

### Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская









Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС № 180005 - 035 - 000206**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

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

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



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

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

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

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

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
 /И.А. Попов/	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 108
	 /О.А. Аракелова/
	М.П. Полис оформил: Юков А.В.

Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005-035-000208**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> М.П. /Г.Р.Юрьева/ Полис оформлен: Хухун А.В. Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. /Р.С.Луценко/</p>
---	--

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью  
134 (Сто тридцать четыре) страницы.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р. С.