

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ №УКР-П/18-14**

**от 22 февраля 2018 года**

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

*Исполнитель отчета*

 **Зверева Е.А.**

**г. Королёв МО, 2018 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

|   | Стр. |
|---|------|
| Сопроводительное письмо   | 3    |
| I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ   | 5    |
| 1.1. Задание на оценку  | 5    |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки   | 6    |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения   | 8    |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке   | 8    |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 9    |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах   | 9    |
| 1.7. Основные факты и выводы  | 9    |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки   | 10   |
| 1.9. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки   | 11   |
| 1.10. Методология определения справедливой стоимости  | 11   |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 14   |
| 2.1. Общие положения  | 14   |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки   | 14   |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки   | 15   |
| 2.4. Описание текущего использования объектов оценки  | 21   |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектом оценки  | 21   |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 22   |
| 3.1. Общие положения  | 22   |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости  | 22   |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  | 53   |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ   | 54   |
| 5.1. Общие положения  | 54   |
| 5.2. Общие понятия оценки   | 54   |
| 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости   | 54   |
| 5.4. Согласование результатов оценки  | 60   |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки  | 60   |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 62   |
| 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом   | 62   |
| 6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом   | 69   |
| 6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом  | 69   |
| 6.4. Согласование результатов оценки  | 69   |
| VII. ВЫВОДЫ   | 71   |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ  | 72   |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1  | 73   |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2  | 75   |

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

«22» февраля 2018 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 14 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

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

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

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на 22 февраля 2018 г.

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

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

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

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

**20 245 000**

*(Двадцать миллионов двести сорок пять тысяч) рублей,*

в том числе:

| № п/п | Номер помещения | Этаж   | Назначение помещений | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|-----------------|--------|----------------------|--------|--|------------------------------|
| 1     | 1               | цоколь | нежилое              | 1      | 175,47   | 6 317 000,00                 |
| 2     | 1               | цоколь | нежилое              | 2      | 189,85   | 6 835 000,00                 |
| 3     | 1               | цоколь | нежилое              | 3      | 197,04   | 7 093 000,00                 |

*Примечание: стоимость объектов оценки указана 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), за исключением НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома*

**Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»  
Р.С. Луценко**



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 14 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

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

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

**коммерческие помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (Пятьсот шестьдесят две целых тридцать шесть сотых) кв.м., в т.ч.:**

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-А от 22.03.2013г.;
- копии Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7 (с последними изменениями от 12.09.2016г.);
- копии Постановления № 517 от 22.04.2016г Администрации городского округа г. Нововоронеж;
- копии Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- копия Договора № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г.;
- прочие документы и справочные материалы (или их копии), полученные от заказчика.

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

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

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

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

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

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

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

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **22 февраля 2018 г.**

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

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, 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 объектов оценки допущения

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

|   |  |
|---|--|
| Полное наименование                                   | Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон» |
| Место нахождения                                      | 119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д.40, стр. 4, эт. 6, пом. I, ком. 29  |
| Почтовый адрес  | 119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д.40, стр. 4, эт. 6, пом. I, ком. 29  |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1037708029633  |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 27.05.2003 г.  |

#### Сведения об оценщике

|   |  |
|---|--|
| Общие сведения об Оценщике                                    | <b>Зверева Елена Александровна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.<br>Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г.<br>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г.<br>Стаж работы оценщиком с 2010 года.<br>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.<br>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.  |
| Место нахождения Оценщика                                     | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.  |
| Почтовый адрес оценщика                                       | 141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255   |
| Номер контактного телефона                                    | +7 (495) 229-49-71   |
| Адрес электронной почты                                       | <a href="mailto:syrkina@ramb-price.ru">syrkina@ramb-price.ru</a>   |
| Страхование ответственности юридического лица                 | ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» полис № 170005-035-000243 от 05.12.2017 г. Период страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Общая страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.  |



|   |   |
|---|---|
| Саморегулируемая организация оценщиков  | Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г. |
| Страхование гражданской ответственности | ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» полис № 170005-035-000237 от 05.12.2017 г. Период страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.                            |

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.7. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

|   |   |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки | Техническое задание № 14 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г. |
| Дата составления отчета                                   | 22 февраля 2018 г.  |
| Номер отчета  | УКР-П/18-14   |

#### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

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

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, в составе:

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

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

| Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный *) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость**, руб. |
|---|------------------------|---|-----------------------|----------------------------|
| 1   | не использовался       | 6 317 000,00                            | не использовался      | 6 317 000,00               |
| 1   | не использовался       | 6 835 000,00                            | не использовался      | 6 835 000,00               |
| 1   | не использовался       | 7 093 000,00                            | не использовался      | 7 093 000,00               |

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

\*\* итоговые 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 строительство   | № Ру363030002005001-449-А от 22.03.2013г. | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Проектная декларация по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7 | б/н от 02.07.2014 г.                      | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Изменения в проектную декларацию по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б    | б/н от 15.12.2016 г.                      | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Постановление Администрации городского округа г. Нововоронеж  | № 517 от 22.04.2016г                      | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Дополнительное соглашение к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.   | № 13 от «01» июня 2016 г.                 | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома   | № 250113-П от 25.01.2013 г.               | Копия<br>(Находится в Архиве оценщика )       |

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 по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.**

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта 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 объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта 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 объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта 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 по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

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.

Три 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 объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

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

#### Общее описание объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов

**оценки.**

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

**Таблица 2.****Данные о балансовой стоимости объектов оценки**

| Номер объекта долевого строительства | Балансовая стоимость, руб. |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 1                                    | нет данных                 |
| 1                                    | нет данных                 |
| 1                                    | нет данных                 |

Источник: 1. Данные Заказчика.

**Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.**

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

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

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

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

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта 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 объекта 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 объекта 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 объектом 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 объекта 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 объекта 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 объекта оценки 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.

Вид использования для объектов оценки целесообразно описать через вид использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 3.



Таблица 3.

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

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

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

**2. Местоположение объекта.**

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – 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 – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

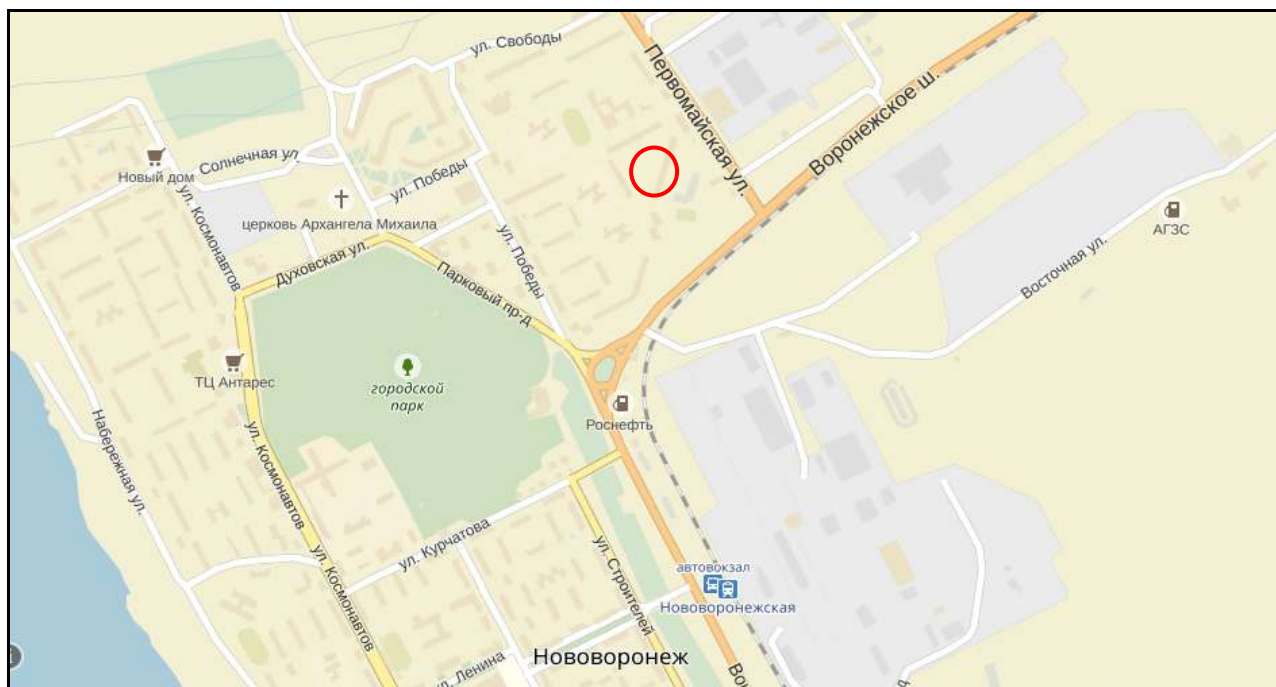
Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты г. Нововоронеж (рис. 1).

Таблица 4.

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

| Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается | Адрес объекта   |
|---|---|
| 1, 1, 1   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б. |

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



**Рис. 1. Местоположение площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются**  
 Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

**Таблица 5.**

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

| Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается | Типовая зона в пределах области | Типовая зона в пределах города |
|---|---------------------------------|--------------------------------|
| Все помещения, права на которые оцениваются                                   | ТЗ № 3                          | ТЗ № 3                         |

Источники: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.  
 2. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.  
 3. <https://maps.yandex.ru/>

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

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

**Таблица 6.**

**Описание классов объектов недвижимости**

| Наименование класса  | Состав объектов   |
|--|---|
| 1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности. |
| 2. Высококласные офисы (офисы)   | Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными   |

| Наименование класса   | Состав объектов  |
|---|--|
| классов А, В)   | инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.   |
| 3. Высококласная торговая недвижимость                                  | Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года. |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.   |
| 4.1. Городские отели  | Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.  |
| 4.2. Загородные отели   | Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.  |
| 4.3. Специализированные спортивные объекты                              | Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.  |
| 4.4. Культурно – развлекательные центры                                 | Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.  |
| 4.5. Объекты общественного питания                                      | Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.   |
| 4.6. Автоцентры   | Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.  |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

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

Таблица 7.

**Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

Вид жилого дома, в котором находятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, а также вид помещений внутри, представлен на фото 1-5.



Фото. 1.



Фото. 2.



Фото. 3.



Фото 4.



Фото 5.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 22.02.2018 г.

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

Экономические характеристики объектов оценки целесообразно описать через экономические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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

| Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|---|-------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| 1, 1, 1   | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

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

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

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

Таблица 9.

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10).

Таблица 10.

**Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

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

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

### **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в ноябре - декабре 2017 г.**

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

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

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

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

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

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

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление

электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

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

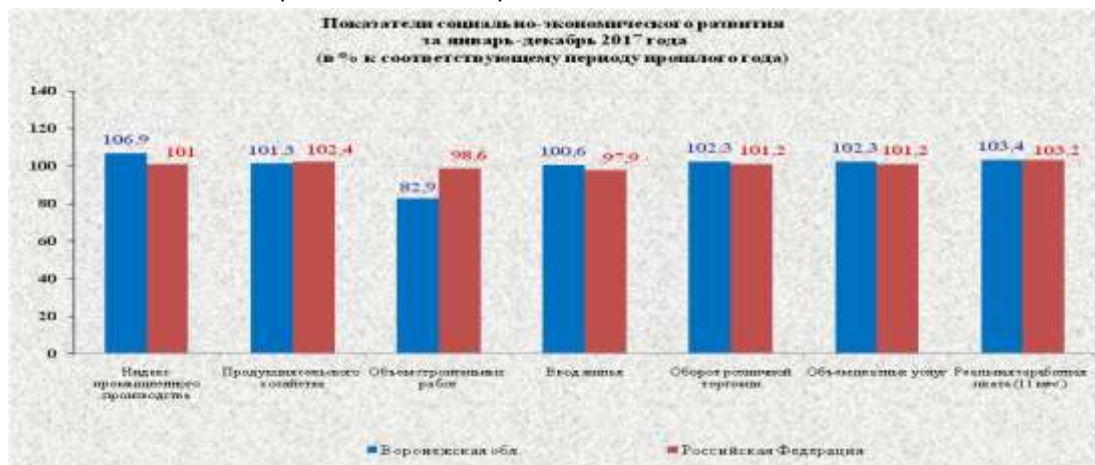
По итогам ноября - декабря 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский,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

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

### ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В ОБЛАСТИ

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

Промышленное производство возросло на 6,9% к уровню 2016 года (в РФ – на 1%). Рост производства в целом по промышленности региона обеспечен положительной динамикой во всех



основных отраслях промышленной специализации: в добыче полезных ископаемых, где индекс производства составил 105,7% (в РФ – 102%), обрабатывающих производствах – 106,9% (в РФ – 100,2%), обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 107,5% (в РФ – 100,1%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103% (в РФ – 97,2%).

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

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

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

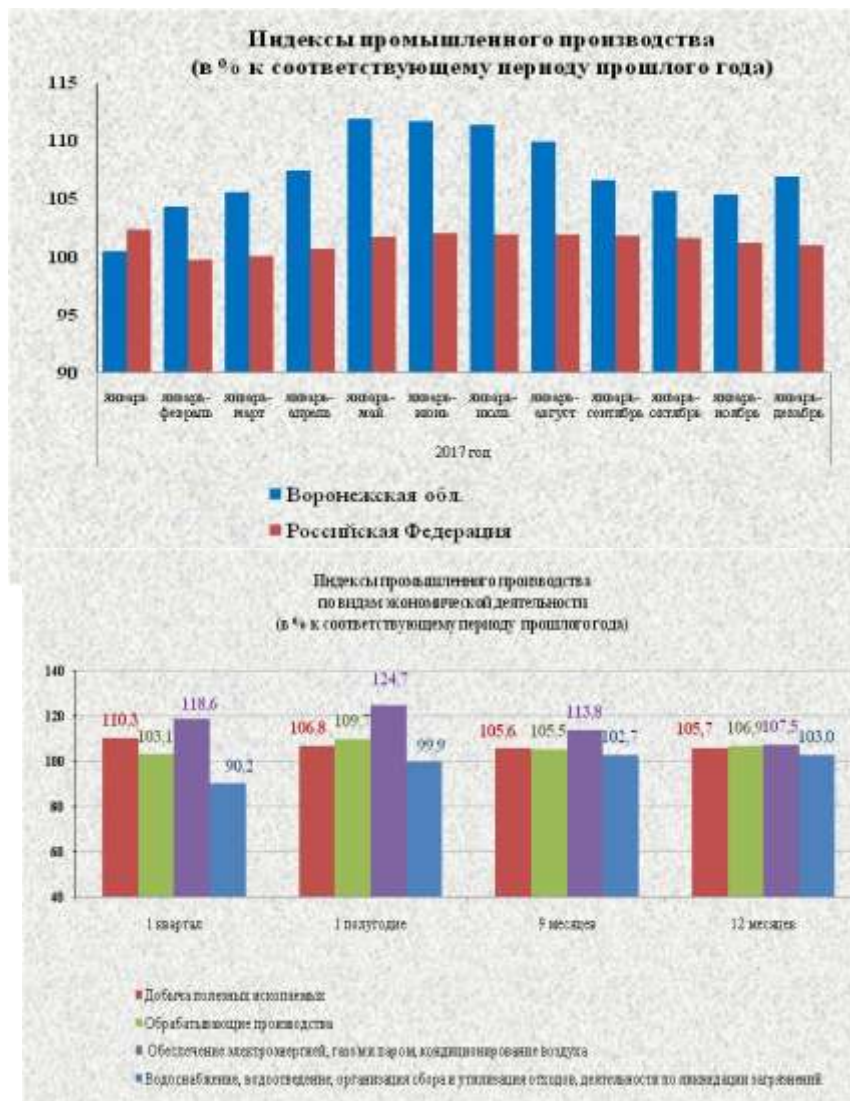
*Индекс потребительских цен* по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 101,5% к декабрю 2016 года и 103,4% к январю-декабрю прошлого года (в России – по 102,5% и 103,7% соответственно).

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

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



## ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО



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

За 2017 год динамика промышленного производства области характеризовалась существенным превышением общероссийских значений, ускорением темпов роста и положительной динамикой в основных отраслях специализации: в добыче полезных ископаемых индекс производства составил 105,7% (в РФ – 102%), обрабатывающих производствах – 106,9% (в РФ – 100,2%), обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 107,5% (в РФ – 100,1%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103% (в РФ – 97,2%).

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

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

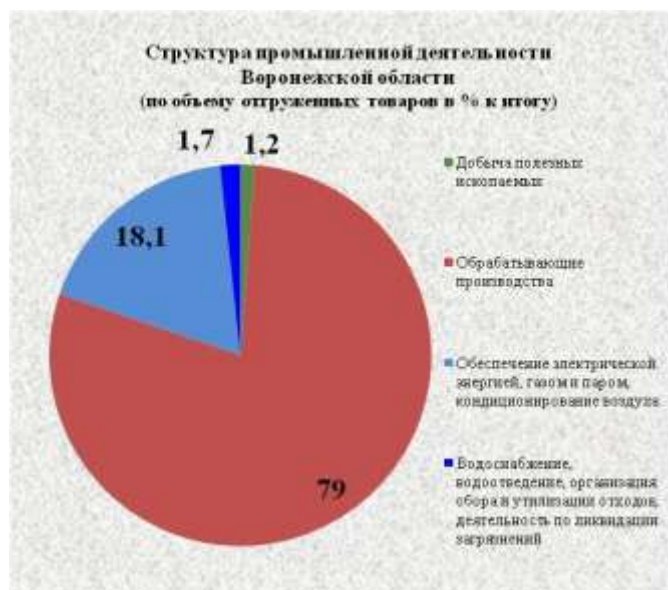
Положительная динамика отмечена также в производстве одежды – рост на 3,5% (за счет увеличения производства головных уборов – на 13,5%, пальто на 9,8%, изделий чулочно-носочных – на 7,2%).

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

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

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

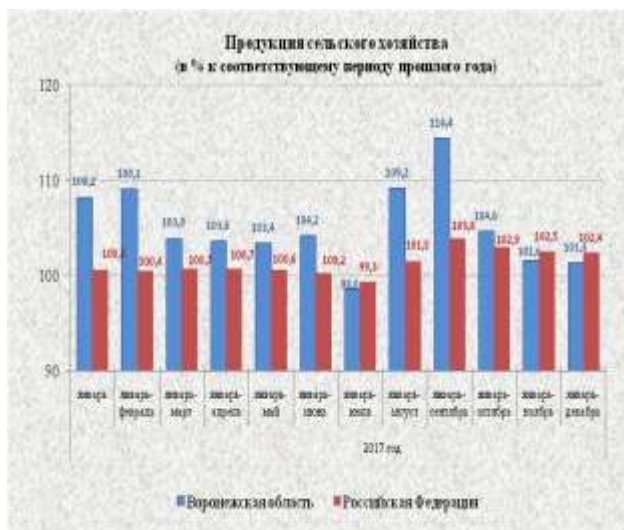
утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 576,4 млрд. рублей. В сравнении с уровнем 2016 года оборот увеличился в добыче полезных ископаемых – на 23,7%, в обрабатывающих производствах – на 2,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха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



Промышленными предприятиями области было отгружено продукции на сумму 446,4 млрд. рублей. При этом динамика отгрузки была также положительной во всех основных промышленных видах деятельности: наибольший рост отгрузки наблюдался в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 155,7% к уровню 2016 года, в добыче полезных ископаемых – 112,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 105,4%, в обрабатывающих производствах объем отгруженной продукции увеличился на 0,8%.

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

#### СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО



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

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

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

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



производства мяса – 115,1% (к уровню 2016 года), молока – 107,4 процента. Надои молока в расчете на одну корову молочного стада в сельхозорганизациях увеличились на 5,7% (+349 кг) и составили 6492 кг (в 2016 году – 6143 кг). Регион занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации по объемам производства молока и 4 место по производству высококачественной говядины.

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

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



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

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

Важным фактором, стимулирующим развитие аграрного сектора экономики, является государственная поддержка. В 2017 году бюджетная поддержка сельхозпроизводителей, участвующих в реализации государственной

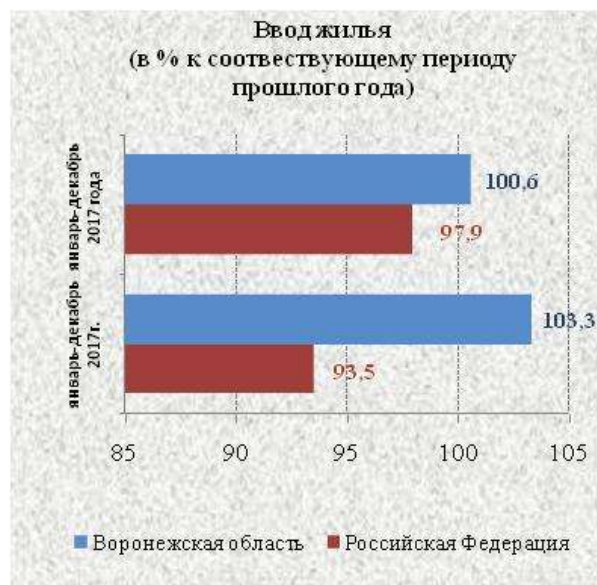
программы Воронежской области «Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка» составила 8059,7 млн. рублей (85,2% к уровню 2016 года), в том числе из федерального бюджета - 6225,8 млн. рублей, из областного бюджета - 1834 млн. рублей.

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

По состоянию на 9 февраля текущего года данные по объему инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций за 2017 год Воронежстатом не предоставлены. По данным Воронежстата за январь-сентябрь 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций составил 158 млрд. рублей. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал – 96,1%. В целом по РФ за 9 месяцев 2017 года индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 104,2%. Основными инвестиционными площадками являлись строительство 7-го энергоблока Нововоронежской АЭС, реконструкция федеральной автомагистрали М-4 «Дон», строительство двухпутной электрифицированной железной дороги в обход Украины на участке

Журавка (Воронежская область) - Миллерово (Ростовская область), создание животноводческих комплексов, создание производства высокопрочных прямошовных электросварных труб большого диаметра для строительства трубопроводов в условиях низких температур и под водой (ЗАО «Лискимонтажконструкция»).

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

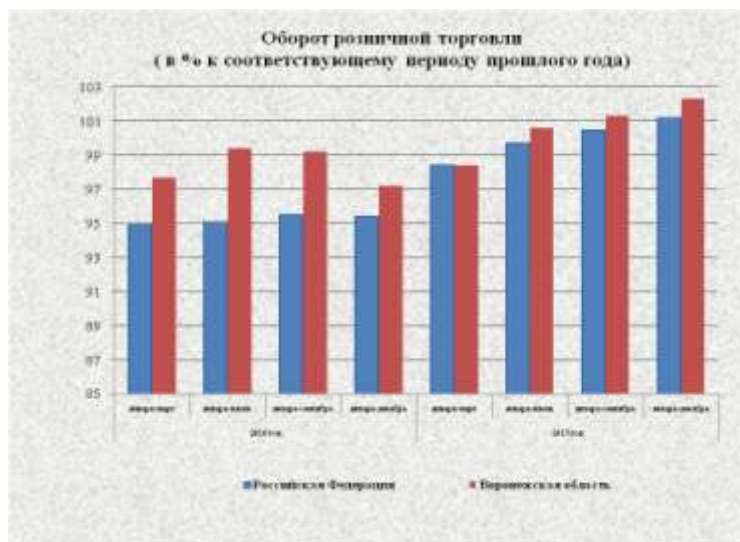


газопроводов высокого давления в низких температурах, в том числе и для освоения Арктического шельфа.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» сократился на 17,1% к уровню 2016 года (в России - на 1,4%) и составил 94,5 млрд.рублей.. В 2017 году сданы 24,4 тыс. новых квартир общей площадью 1689,1 тыс. кв. м, что составляет 100,6% по отношению к уровню 2016 года.

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

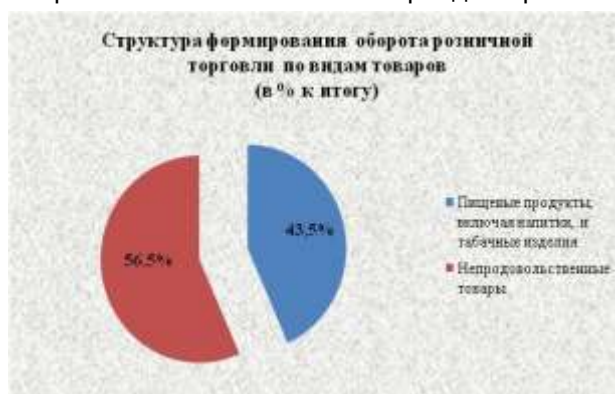
#### ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



Позитивные изменения в динамике потребительского спроса наблюдаются с мая текущего года. В настоящее время ситуация в сфере торговли Воронежской области оценивается как достаточно устойчивая. За 2017 объем оборота розничной торговли увеличился на 2,3% к уровню 2016 года, и составил 516 млрд. рублей (по РФ – на 1,2 процента).

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

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



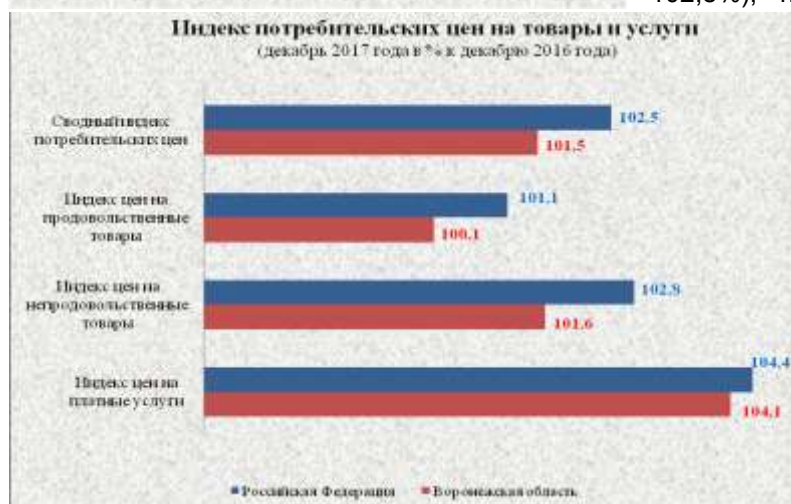
#### ИНФЛЯЦИЯ

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

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

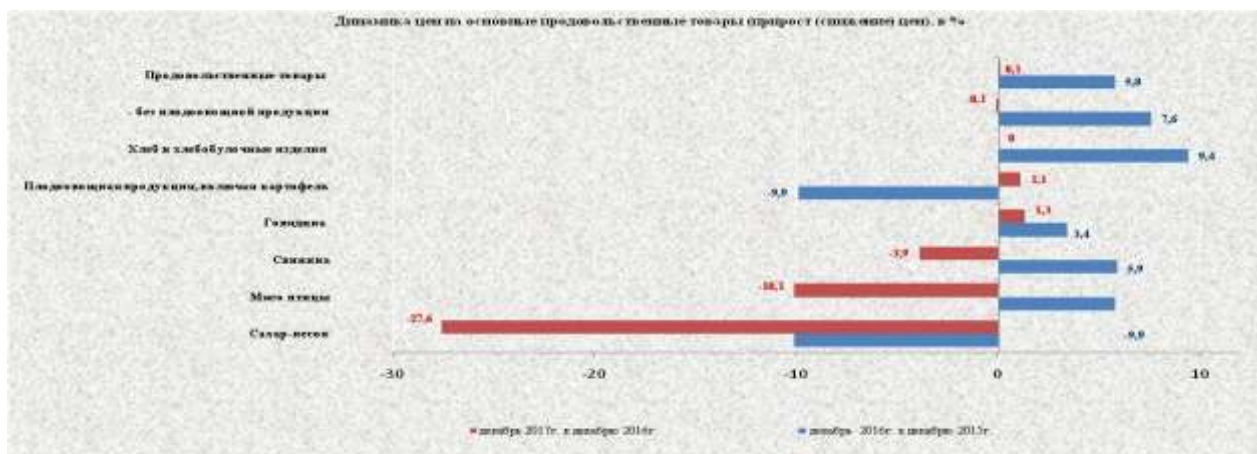
Основной вклад в замедление инфляции внесли продовольственные и непродовольственные товары. Индекс потребительских цен **на продовольственные товары** к декабрю 2016 года на 4 п.пункта ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Значительное снижение цен в декабре текущего года к декабрю предыдущего наблюдалось на такие товары, как сахар - на 27,6%, крупа и бобовые - на 18,4%, яйца - на 15,1%,



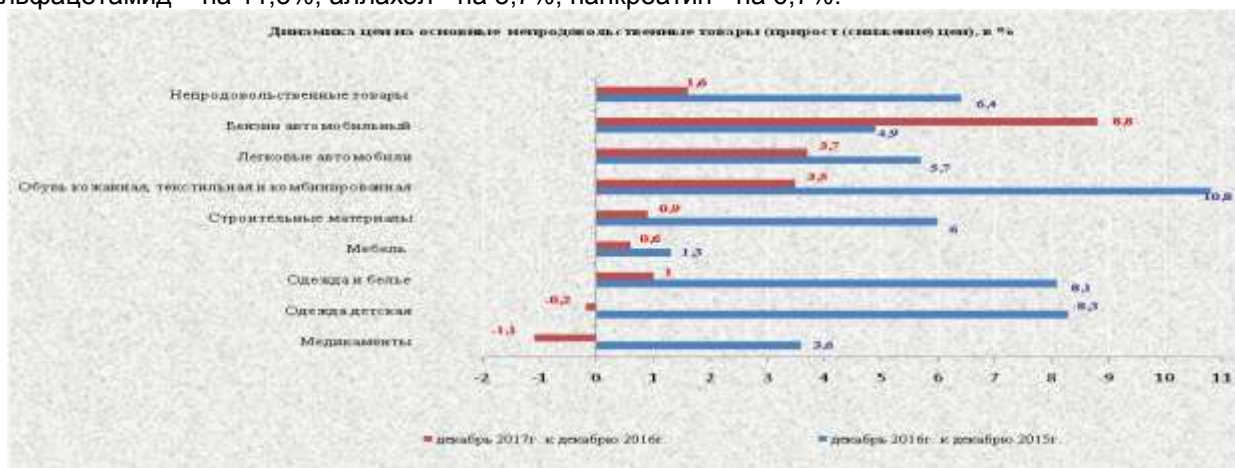
масло подсолнечное - на 11,7%, мясо птицы - 10,1%.

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



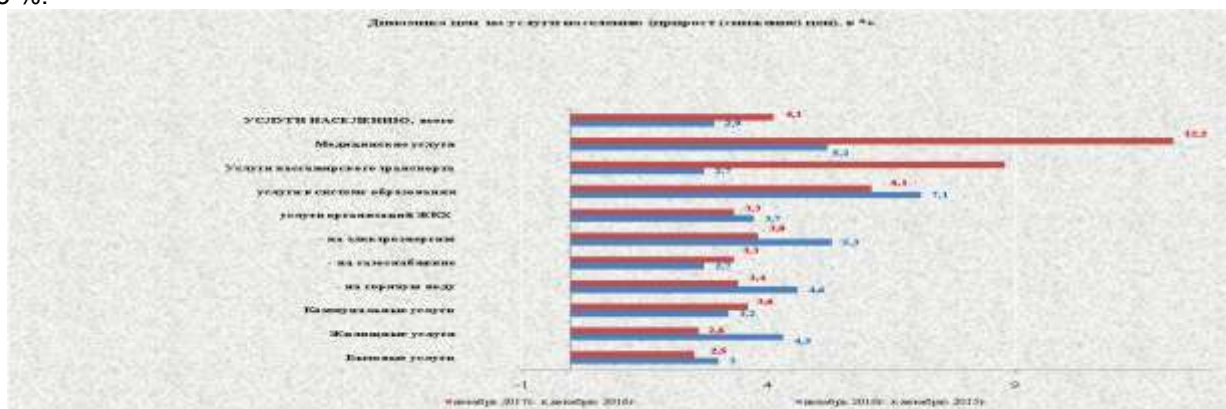
На некоторые товары длительного пользования наблюдалось снижение цен: средства связи – на 9%, компьютеры – на 6,9%, телерадиотовары - на 5,8%, другие бытовые приборы и электротовары – на 2,4%.

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



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

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



**ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ**



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

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

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

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

задолженности.

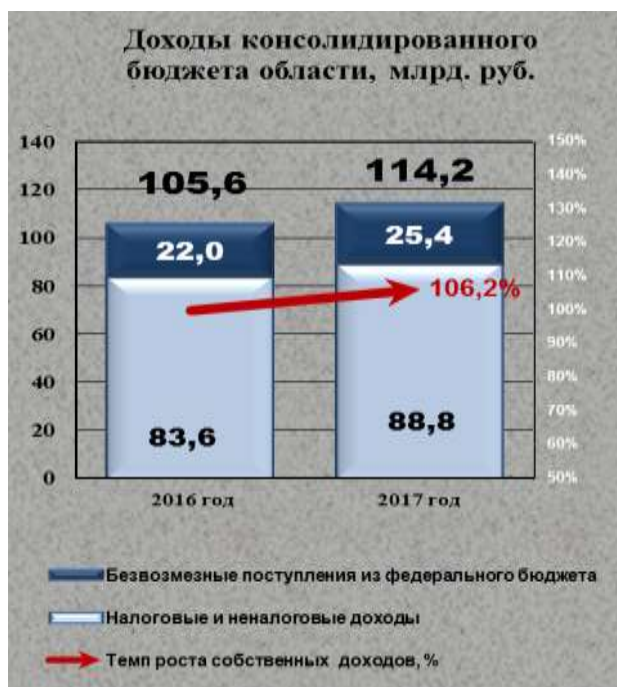
Суммарная задолженность по обязательствам на 01.12.2017 г. составила 591,4 млрд. руб. (увеличилась к уровню начала года на 12,5%). Из общей суммы обязательств 53,6% занимает задолженность по кредитам и займам.

Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий на 01.12.2017 года – 260,3 млрд. рублей, из которых 3,2 % просроченная задолженность (на 01.01.2017г. – 4,5%).

В целом кредиторская задолженность предприятий (с учетом задолженности по кредитам и займам) превышает дебиторскую в 2,3 раза.



**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЮДЖЕТ ОБЛАСТИ**



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

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

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

на 26,3%.

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

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

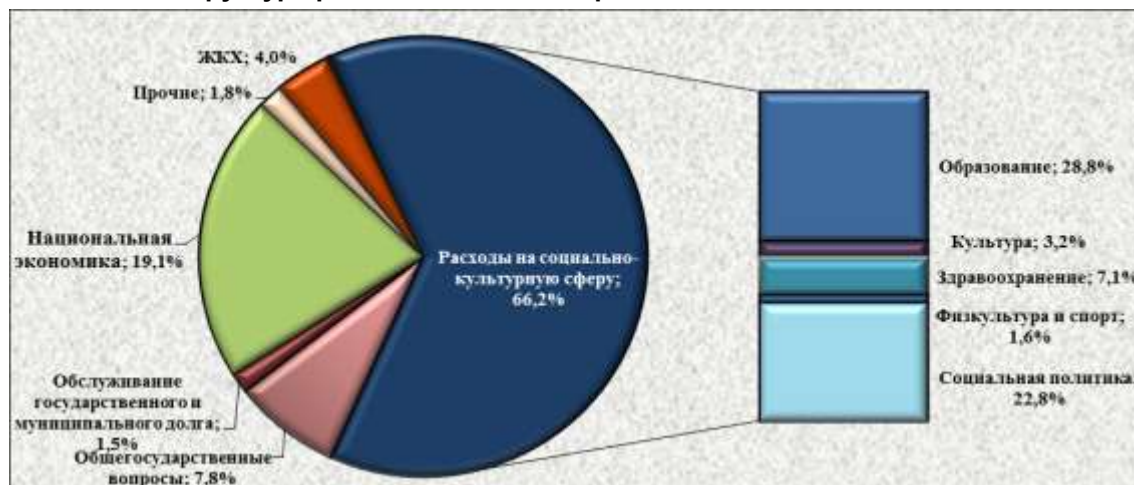
В число крупнейших налогоплательщиков области входят: ПАО Сбербанк России-Центрально-Черноземный Банк – 5,0% от общей суммы налоговых платежей в консолидированный бюджет области, АО «Концерн Росэнергоатом» - 3,4%, АО «Атомэнергопром» - 3,3%, ОАО «РЖД» с филиалами и обособленными подразделениями – 2,8%,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

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

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

## Структура расходов консолидированного бюджета области

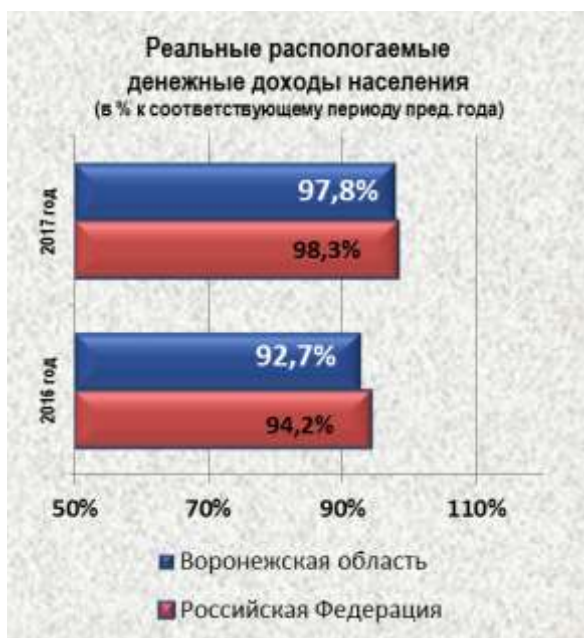
3а



2017 год консолидированный бюджет Воронежской области исполнен с профицитом +5 791,1 млн. руб. Воронежская область входит в число субъектов с умеренной долговой нагрузкой, государственный долг на 01.01.2018 года составил 33,5 млрд. рублей и снизился к уровню начала года на 2487,5 млн. рублей. Показатель «государственный долг к налоговым и неналоговым доходам» находится на уровне 49% (на конец 2016 года – 56,6%). Из общей суммы государственного долга 14,3% приходится на государственные ценные бумаги, 45,6% – на кредиты, полученные от кредитных организаций, 40,1% – на бюджетные кредиты.

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

## ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



Объем денежных доходов населения за 2017 год по предварительным данным составил 841,2 млрд. рублей (прирост на 1,6% к уровню 2016 года), денежные расходы – 819,2 млрд. рублей (снижение на 3,4%). Среднемесячные денежные доходы населения за 2017 года увеличились на 1,5% к уровню 2016 г. и составили 30,0 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за 2017 год по сравнению с уровнем 2016 года снизились на 2,2% (по России – на 1,3%). Снижение темпов роста реальных денежных доходов населения обусловлен снижением доходов от предпринимательской деятельности, собственности.

По данным ЦБ РФ по Воронежской области на 01.12.2017 г. на одного жителя области приходится 117 тыс. руб. на счетах по рублевым вкладам (прирост на 8,7% к соответствующему уровню 2016 года) и 15,3 тыс. руб. на валютных вкладах (снижение на 13,4 %).

В целом по объему привлеченных средств физических лиц в банковский сектор экономики Воронежская область находится на 3 месте среди областей ЦФО (после г. Москвы и Московской области).

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

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

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

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



Таблица 11.

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

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

\* данные за январь-ноябрь 2017 года

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

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

### 3. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

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

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нововоронеж Воронежской области в 2018 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 01.01.2018 г. по 22.02.2018 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

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

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

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

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому 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.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. 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 приносящего дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

#### Определение сегмента рынка для объектов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

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

Таблица 13.

**Исходные условия локализации объектов анализа**

| Наименование показателя   | Значение показателя  |
|---|--|
| Вид использования и (или) зонирование   | нежилые помещения  |
| Типовая территориальная зона в пределах региона                                       | ТЗ № 3 – г. Нововоронеж  |
| Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости     | не локализовалось  |
| Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось  |
| Характеристики местоположения   |  |
| Типовая территориальная зона в пределах города  | ТЗ № 3   |
| Адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |
| Физические характеристики   |  |
| Тип объектов  | встроенные помещения   |
| Этаж расположения   | цоколь   |
| Общая площадь   | не локализовалось  |
| Тех. состояние здания   | не локализовалось  |
| Состояние отделки   | не локализовалось  |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- [http://www.жкпервомайский.рф/?page\\_id=37](http://www.жкпервомайский.рф/?page_id=37).

На указанном выше ресурсе актуальны 7 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

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

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым 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, имущественные права на которые являются правами 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 |
|------------------|-------------------------------|
| Объект анализа 1 | нежилое помещение             |
| Объект анализа 2 | нежилое помещение             |
| Объект анализа 3 | нежилое помещение             |

| Объект анализа   | Разрешенный вид использования |
|------------------|-------------------------------|
| Объект анализа 4 | нежилое помещение             |
| Объект анализа 5 | нежилое помещение             |
| Объект анализа 6 | нежилое помещение             |
| Объект анализа 7 | нежилое помещение             |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 15.

## Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа   | Адрес объекта  |
|------------------|--|
| Объект анализа 1 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |
| Объект анализа 2 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |
| Объект анализа 3 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |
| Объект анализа 4 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |
| Объект анализа 5 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |
| Объект анализа 6 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |
| Объект анализа 7 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 16.

## Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа   | Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. | Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости |
|------------------|---|--|---|---|
| Объект анализа 1 | ТЗ № 3  | 32,6   | н/д   | ТЗ № 3  |
| Объект анализа 2 | ТЗ № 3  | 32,6   | н/д   | ТЗ № 3  |
| Объект анализа 3 | ТЗ № 3  | 32,6   | н/д   | ТЗ № 3  |
| Объект анализа 4 | ТЗ № 3  | 32,6   | н/д   | ТЗ № 3  |
| Объект анализа 5 | ТЗ № 3  | 32,6   | н/д   | ТЗ № 3  |
| Объект анализа 6 | ТЗ № 3  | 32,6   | н/д   | ТЗ № 3  |
| Объект анализа 7 | ТЗ № 3  | 32,6   | н/д   | ТЗ № 3  |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа   | Класс объекта анализа                | Тип объекта анализа  | Этаж расположения объекта анализа | Общая площадь объекта анализа, кв. м | Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа | Состояние отделки объекта анализа |
|------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Объект анализа 1 | низкокласные торгово-офисные объекты | встроенное помещение | цоколь                            | 362,20                               | новое здание (хорошее состояние)                          | без отделки                       |
| Объект анализа 2 | низкокласные торгово-офисные объекты | встроенное помещение | цоколь                            | 265,40                               | новое здание (хорошее состояние)                          | без отделки                       |
| Объект анализа 3 | низкокласные торгово-офисные объекты | встроенное помещение | цоколь                            | 291,80                               | новое здание (хорошее состояние)                          | без отделки                       |
| Объект анализа 4 | низкокласные торгово-офисные объекты | встроенное помещение | цоколь                            | 267,40                               | новое здание (хорошее состояние)                          | без отделки                       |
| Объект анализа 5 | низкокласные торгово-офисные объекты | встроенное помещение | цоколь                            | 276,80                               | новое здание (хорошее состояние)                          | без отделки                       |

| Объект анализа   | Класс объекта анализа                | Тип объекта анализа  | Этаж расположения объекта анализа | Общая площадь объекта анализа, кв. м | Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа | Состояние отделки объекта анализа |
|------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Объект анализа 6 | низкокласные торгово-офисные объекты | встроенное помещение | цоколь                            | 60,00                                | новое здание (хорошее состояние)                          | без отделки                       |
| Объект анализа 7 | низкокласные торгово-офисные объекты | встроенное помещение | цоколь                            | 85,00                                | новое здание (хорошее состояние)                          | без отделки                       |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

| Объект анализа   | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Объект анализа 1 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Объект анализа 2 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Объект анализа 3 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Объект анализа 4 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Объект анализа 5 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Объект анализа 6 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Объект анализа 7 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

Источник: 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 |
|------------------|---|
| Объект анализа 1 | отсутствует   |
| Объект анализа 2 | отсутствует   |
| Объект анализа 3 | отсутствует   |
| Объект анализа 4 | отсутствует   |
| Объект анализа 5 | отсутствует   |
| Объект анализа 6 | отсутствует   |
| Объект анализа 7 | отсутствует   |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

| Объект анализа   | Внутриквартальное расположение объекта анализа | Ограниченность доступа к объекту анализа |
|------------------|--|--|
| Объект анализа 1 | без существенных преимуществ                   | нет                                      |
| Объект анализа 2 | без существенных преимуществ                   | нет                                      |
| Объект анализа 3 | без существенных преимуществ                   | нет                                      |
| Объект анализа 4 | без существенных преимуществ                   | нет                                      |
| Объект анализа 5 | без существенных преимуществ                   | нет                                      |
| Объект анализа 6 | без существенных преимуществ                   | нет                                      |
| Объект анализа 7 | без существенных преимуществ                   | нет                                      |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

## Данные о ценах объектов анализа

| Объект анализа   | Цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|------------------|----------------------------|---|
| Объект анализа 1 | 13 039 200                 | 36 000                                    |
| Объект анализа 2 | 9 554 400                  | 36 000                                    |
| Объект анализа 3 | 10 504 800                 | 36 000                                    |
| Объект анализа 4 | 9 626 400                  | 36 000                                    |
| Объект анализа 5 | 9 964 800                  | 36 000                                    |
| Объект анализа 6 | 2 160 000                  | 36 000                                    |
| Объект анализа 7 | 3 060 000                  | 36 000                                    |

| Объект анализа | Цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|----------------|----------------------------|---|
|                | мин                        | 36 000                                    |
|                | макс                       | 36 000                                    |
|                | среднее                    | 36 000                                    |
|                | медиана                    | 36 000                                    |
|                | стандартное отклонение     | 0   |

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 21 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, равна 36 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

Таблица 22.

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

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

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

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

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

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 оферт 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 оферт 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 типовых факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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



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

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 23.

### Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объекты оценки   | Объекты анализа                                 | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа  | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|--|---|---|--|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС  | право по ДУДС                                   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата  | полная, единовременная оплата                   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия продажи   | розничная продажа  | розничная продажа                               | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | дата оценки - 22.02.2018 г.  | актуально на дату оценки                        | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке  | оферта  | Отличия существенные, требуется корректировка           | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.               |
| Вид использования   | нежилые помещения  | нежилые помещения                               | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Местоположение:<br><br>- адресный ориентир                            | Воронежская область,<br>г. Нововоронеж,<br>строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу:<br>Воронежская область,<br>г. Нововоронеж,<br>ул. Первомайская, 7Б. | Указано в табл. 16                              | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - типовая зона в пределах региона                                     | ТЗ № 3   | ТЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - типовая зона в пределах города                                      | ТЗ № 3   | ТЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Физические характеристики:<br><br>- класс объекта                     | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                | Объекты оценки  | Объекты анализа   | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа  | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|--|---|---|---|--|---|
| - тип объекта  | встроенное помещение                                  | встроенное помещение  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - этаж расположения объекта                                | цоколь  | цоколь  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - общая площадь, кв. м                                     | от 175,47 до 197,04 (группа площадей «100-250 кв.м.») | от 60,0 до 362,2 (группа площадей «меньше 100 кв.м», «100-250 кв.м.») | Отличия существенные, требуется корректировка           | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.               |
| - техническое состояние здания                             | новое здание (хорошее состояние)                      | новое здание (хорошее состояние)                                      | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - состояние отделки  | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Экономические характеристики                               | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют        | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют                        | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Внутриквартальное расположение                             | без существенных преимуществ                          | без существенных преимуществ  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Ограниченность доступа                                     | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 23 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть существенна по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- общая площадь (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 7 оферт. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Кроме того при проведении настоящей оценки был проведен корреляционный анализ связи изменения общей площади объектов анализа и их удельной стоимости (табл. 21).

Рассчитанный коэффициент корреляции составляет 0. Полученное количественное значение подтверждает, что корреляционной зависимости нет.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При

этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 25.

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

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

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

Таблица 26.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков**

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

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 различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 27.

Таблица 27.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков**

| Численность населенного пункта, тыс. чел. | Торговая недвижимость | Офисная недвижимость | Производственная и складская недвижимость | Земельные участки |
|---|-----------------------|----------------------|---|-------------------|
| до 250                                    | 13%                   | 13%                  | 13%                                       | 13%               |
| от 250 до 500                             | 13%                   | 13%                  | 13%                                       | 13%               |
| более 500                                 | 15%                   | 15%                  | 15%                                       | 15%               |

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

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости**

| Наименование объекта  | Активный рынок         |                  |
|---|------------------------|------------------|
|   | Доверительный интервал | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 9,8%                   | 10,7%            |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 9,2%                   | 10,1%            |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 8,8%                   | 9,7%             |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 12%                    | 13,3%            |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 7,9%                   | 8,9%             |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 7,6%                   | 8,7%             |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 7,3%                   | 8,4%             |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 10,1%                  | 11,3%            |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости**

| Наименование объекта  | Неактивный рынок       |                  |
|---|------------------------|------------------|
|   | Доверительный интервал | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,2%                  | 17,7%            |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 15,5%                  | 17,1%            |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 15,2%                  | 16,6%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 18,6%                  | 20,6%            |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                        |                  |

| Наименование объекта  | Неактивный рынок       |       |                  |
|---|------------------------|-------|------------------|
|   | Доверительный интервал |       | Среднее значение |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 13,2%                  | 14,7% | 13,9%            |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 12,8%                  | 14,3% | 13,5%            |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 12,4%                  | 14%   | 13,2%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 16%                    | 17,9% | 16,9%            |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

**Таблица 30.**  
**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости**

| Наименование объекта  | Активный рынок         |        |                  |
|---|------------------------|--------|------------------|
|   | Доверительный интервал |        | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                        |        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 9,50%                  | 10,50% | 10,00%           |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 9,20%                  | 10,20% | 9,70%            |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 8,70%                  | 9,70%  | 9,20%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 12%                    | 12,90% | 12,20%           |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                        |        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 7,90%                  | 8,90%  | 8,40%            |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 7,60%                  | 8,70%  | 8,20%            |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 7,10%                  | 8,20%  | 7,70%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 9,90%                  | 11,20% | 10,50%           |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

**Таблица 31.**  
**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости**

| Наименование объекта  | Неактивный рынок       |        |                  |
|---|------------------------|--------|------------------|
|   | Доверительный интервал |        | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                        |        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 15,60%                 | 17,10% | 16,40%           |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 15,10%                 | 16,70% | 15,90%           |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 14,80%                 | 16,30% | 15,50%           |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 17,20%                 | 19,30% | 18,20%           |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                        |        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,60%                 | 14,10% | 13,30%           |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 12,20%                 | 13,70% | 13,00%           |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 12,20%                 | 13,70% | 13,00%           |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 15,20%                 | 17,10% | 16,20%           |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.4.6. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

| Населенный пункт                                      | Жилая недвижимость |               | Торговая недвижимость |               | Офисная недвижимость |                 | Производственно – складская недвижимость |               | Земельные участки |
|---|--------------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------------|--|---------------|-------------------|
|   | Аренда             | Продажа       | Аренда                | Продажа       | Аренда               | Продажа         | Аренда                                   | Продажа       |                   |
| Небольшие города и населенные пункты в ноябре 2017 г. | 6-9<br>(7,5)       | 11-13<br>(12) | 6-10<br>(8)           | 12-14<br>(12) | 6-10<br>(8)          | 11-14<br>(12,5) | 9-10<br>(9,5)                            | 13-15<br>(14) | 12-15<br>(13,5)   |

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

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

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

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

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

**2.6. Местоположение объекта.**

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

**Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона**

| Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона     | Значение |                        |      |      |
|--|----------|------------------------|------|------|
|  | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Удельная цена</b>   |          |                        |      |      |
| Областной центр  | 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   | 0,57                   | 0,55 | 0,59 |
| Прочие населенные пункты   | ТЗ № 5   | 0,45                   | 0,43 | 0,48 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                                  |          |                        |      |      |
| Областной центр  | ТЗ № 1   | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | ТЗ № 2   | 0,79                   | 0,78 | 0,81 |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью   | ТЗ № 3   | 0,71                   | 0,69 | 0,73 |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов | ТЗ № 4   | 0,57                   | 0,55 | 0,59 |
| Прочие населенные пункты   | ТЗ № 5   | 0,45                   | 0,43 | 0,48 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов**

| Город расположения объекта-аналога | Город расположения объекта оценки |       |       |       |       |        |         |         |         |         |         |          |           |           |           |           |            |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                                    | Численность, тыс. чел.            | 15-25 | 25-40 | 40-60 | 60-90 | 90-135 | 135-200 | 200-280 | 280-420 | 420-630 | 630-950 | 950-1400 | 1400-2100 | 2100-3200 | 3200-4800 | 4800-7200 | 7200-10800 |
| 15-25                              | 1,00                              | 0,95  | 0,90  | 0,85  | 0,81  | 0,77   | 0,73    | 0,69    | 0,66    | 0,62    | 0,59    | 0,56     | 0,53      | 0,50      | 0,48      | 0,45      | 0,43       |
| 25-40                              | 1,05                              | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,85  | 0,81   | 0,77    | 0,73    | 0,69    | 0,66    | 0,62    | 0,59     | 0,56      | 0,53      | 0,50      | 0,48      | 0,45       |
| 40-60                              | 1,11                              | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,85   | 0,81    | 0,77    | 0,73    | 0,69    | 0,66    | 0,62     | 0,59      | 0,56      | 0,53      | 0,50      | 0,48       |
| 60-90                              | 1,17                              | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,90   | 0,85    | 0,81    | 0,77    | 0,73    | 0,69    | 0,66     | 0,62      | 0,59      | 0,56      | 0,53      | 0,50       |
| 90-135                             | 1,23                              | 1,17  | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95   | 0,90    | 0,85    | 0,81    | 0,77    | 0,73    | 0,69     | 0,66      | 0,62      | 0,59      | 0,56      | 0,53       |
| 135-200                            | 1,30                              | 1,23  | 1,17  | 1,11  | 1,05  | 1,00   | 0,95    | 0,90    | 0,85    | 0,81    | 0,77    | 0,73     | 0,69      | 0,65      | 0,62      | 0,59      | 0,56       |
| 200-280                            | 1,37                              | 1,30  | 1,23  | 1,17  | 1,11  | 1,05   | 1,00    | 0,95    | 0,90    | 0,85    | 0,81    | 0,77     | 0,73      | 0,69      | 0,66      | 0,62      | 0,59       |
| 280-420                            | 1,45                              | 1,37  | 1,30  | 1,23  | 1,17  | 1,11   | 1,05    | 1,00    | 0,95    | 0,90    | 0,85    | 0,81     | 0,77      | 0,73      | 0,69      | 0,66      | 0,62       |
| 420-630                            | 1,52                              | 1,45  | 1,37  | 1,30  | 1,23  | 1,17   | 1,11    | 1,05    | 1,00    | 0,95    | 0,90    | 0,85     | 0,81      | 0,77      | 0,73      | 0,69      | 0,66       |
| 630-950                            | 1,61                              | 1,52  | 1,45  | 1,37  | 1,30  | 1,23   | 1,17    | 1,11    | 1,05    | 1,00    | 0,95    | 0,90     | 0,85      | 0,81      | 0,77      | 0,73      | 0,69       |
| 950-1400                           | 1,69                              | 1,61  | 1,52  | 1,45  | 1,37  | 1,30   | 1,23    | 1,17    | 1,11    | 1,05    | 1,00    | 0,95     | 0,90      | 0,85      | 0,81      | 0,77      | 0,73       |
| 1400-2100                          | 1,79                              | 1,69  | 1,61  | 1,52  | 1,45  | 1,37   | 1,30    | 1,23    | 1,17    | 1,11    | 1,05    | 1,00     | 0,95      | 0,90      | 0,85      | 0,81      | 0,77       |
| 2100-3200                          | 1,88                              | 1,79  | 1,69  | 1,61  | 1,52  | 1,45   | 1,37    | 1,30    | 1,23    | 1,17    | 1,11    | 1,05     | 1,00      | 0,95      | 0,90      | 0,85      | 0,81       |
| 3200-4800                          | 1,98                              | 1,88  | 1,79  | 1,69  | 1,61  | 1,52   | 1,45    | 1,37    | 1,30    | 1,23    | 1,17    | 1,11     | 1,05      | 1,00      | 0,95      | 0,90      | 0,85       |
| 4800-7200                          | 2,09                              | 1,98  | 1,88  | 1,79  | 1,69  | 1,61   | 1,52    | 1,45    | 1,37    | 1,30    | 1,23    | 1,17     | 1,11      | 1,05      | 1,00      | 0,95      | 0,90       |
| 7200-10800                         | 2,20                              | 2,09  | 1,98  | 1,88  | 1,79  | 1,69   | 1,61    | 1,52    | 1,45    | 1,37    | 1,30    | 1,23     | 1,17      | 1,11      | 1,05      | 1,00      | 0,95       |
| 10800-16200                        | 2,32                              | 2,20  | 2,09  | 1,98  | 1,88  | 1,79   | 1,69    | 1,61    | 1,52    | 1,45    | 1,37    | 1,30     | 1,23      | 1,17      | 1,10      | 1,05      | 1,00       |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 36.

Таблица 36.

**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов**

| Город расположения объекта-аналога | Город расположения объекта оценки |       |       |       |       |        |         |         |         |         |         |          |           |           |           |           |            |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                                    | Численность, тыс. чел.            | 15-25 | 25-40 | 40-60 | 60-90 | 90-135 | 135-200 | 200-280 | 280-420 | 420-630 | 630-950 | 950-1400 | 1400-2100 | 2100-3200 | 3200-4800 | 4800-7200 | 7200-10800 |
| 15-25                              | 1,00                              | 0,93  | 0,86  | 0,79  | 0,73  | 0,68   | 0,63    | 0,58    | 0,54    | 0,50    | 0,46    | 0,43     | 0,40      | 0,37      | 0,34      | 0,31      | 0,29       |
| 25-40                              | 1,08                              | 1,00  | 0,93  | 0,86  | 0,79  | 0,73   | 0,68    | 0,63    | 0,58    | 0,54    | 0,50    | 0,46     | 0,43      | 0,40      | 0,37      | 0,34      | 0,31       |
| 40-60                              | 1,17                              | 1,08  | 1,00  | 0,93  | 0,86  | 0,79   | 0,73    | 0,68    | 0,63    | 0,58    | 0,54    | 0,50     | 0,46      | 0,43      | 0,40      | 0,37      | 0,34       |
| 60-90                              | 1,26                              | 1,17  | 1,08  | 1,00  | 0,93  | 0,86   | 0,79    | 0,73    | 0,68    | 0,63    | 0,58    | 0,54     | 0,50      | 0,46      | 0,43      | 0,40      | 0,37       |
| 90-135                             | 1,36                              | 1,26  | 1,17  | 1,08  | 1,00  | 0,93   | 0,86    | 0,79    | 0,73    | 0,68    | 0,63    | 0,58     | 0,54      | 0,50      | 0,46      | 0,43      | 0,40       |
| 135-200                            | 1,47                              | 1,36  | 1,26  | 1,17  | 1,08  | 1,00   | 0,93    | 0,86    | 0,79    | 0,73    | 0,68    | 0,63     | 0,58      | 0,54      | 0,50      | 0,46      | 0,43       |
| 200-280                            | 1,59                              | 1,47  | 1,36  | 1,26  | 1,17  | 1,08   | 1,00    | 0,93    | 0,86    | 0,79    | 0,73    | 0,68     | 0,63      | 0,58      | 0,54      | 0,50      | 0,46       |
| 280-420                            | 1,71                              | 1,59  | 1,47  | 1,36  | 1,26  | 1,17   | 1,08    | 1,00    | 0,93    | 0,86    | 0,79    | 0,73     | 0,68      | 0,63      | 0,58      | 0,54      | 0,50       |
| 420-630                            | 1,85                              | 1,71  | 1,59  | 1,47  | 1,36  | 1,26   | 1,17    | 1,08    | 1,00    | 0,93    | 0,86    | 0,79     | 0,73      | 0,68      | 0,63      | 0,58      | 0,54       |
| 630-950                            | 2,00                              | 1,85  | 1,71  | 1,59  | 1,47  | 1,36   | 1,26    | 1,17    | 1,08    | 1,00    | 0,93    | 0,86     | 0,79      | 0,73      | 0,68      | 0,63      | 0,58       |
| 950-1400                           | 2,16                              | 2,00  | 1,85  | 1,71  | 1,59  | 1,47   | 1,36    | 1,26    | 1,17    | 1,08    | 1,00    | 0,93     | 0,86      | 0,79      | 0,73      | 0,68      | 0,63       |
| 1400-2100                          | 2,33                              | 2,16  | 2,00  | 1,85  | 1,71  | 1,59   | 1,47    | 1,36    | 1,26    | 1,17    | 1,08    | 1,00     | 0,93      | 0,86      | 0,79      | 0,73      | 0,68       |
| 2100-3200                          | 2,52                              | 2,33  | 2,16  | 2,00  | 1,85  | 1,71   | 1,59    | 1,47    | 1,36    | 1,26    | 1,17    | 1,08     | 1,00      | 0,93      | 0,86      | 0,79      | 0,73       |
| 3200-4800                          | 2,72                              | 2,52  | 2,33  | 2,16  | 2,00  | 1,85   | 1,71    | 1,59    | 1,47    | 1,36    | 1,26    | 1,17     | 1,08      | 1,00      | 0,93      | 0,86      | 0,79       |
| 4800-7200                          | 2,94                              | 2,72  | 2,52  | 2,33  | 2,16  | 2,00   | 1,85    | 1,71    | 1,59    | 1,47    | 1,36    | 1,26     | 1,17      | 1,08      | 1,00      | 0,93      | 0,86       |
| 7200-10800                         | 3,18                              | 2,94  | 2,72  | 2,52  | 2,33  | 2,16   | 2,00    | 1,85    | 1,71    | 1,59    | 1,47    | 1,36     | 1,26      | 1,17      | 1,08      | 1,00      | 0,93       |
| 10800-16200                        | 3,43                              | 3,18  | 2,94  | 2,72  | 2,52  | 2,33   | 2,16    | 2,00    | 1,85    | 1,71    | 1,59    | 1,47     | 1,36      | 1,26      | 1,17      | 1,08      | 1,00       |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов**

|                                    | Город расположения объекта оценки          |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                    | Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес. | 15-17 | 17-19 | 19-21 | 21-23 | 23-25 | 25-27 | 27-29 | 29-31 | 31-33 | 33-35 | 35-37 | 37-39 | 39-41 | 41-43 | 43-45 | 45-47 | 47-49 | 49-51 |
| Город расположения объекта-аналога | 15-17                                      | 1,00  | 0,91  | 0,83  | 0,77  | 0,71  | 0,67  | 0,63  | 0,59  | 0,56  | 0,53  | 0,51  | 0,49  | 0,47  | 0,45  | 0,43  | 0,42  | 0,40  | 0,39  |
|                                    | 17-19                                      | 1,10  | 1,00  | 0,92  | 0,85  | 0,79  | 0,74  | 0,69  | 0,65  | 0,62  | 0,59  | 0,56  | 0,54  | 0,52  | 0,49  | 0,48  | 0,46  | 0,44  | 0,43  |
|                                    | 19-21                                      | 1,20  | 1,09  | 1,00  | 0,92  | 0,86  | 0,80  | 0,76  | 0,71  | 0,68  | 0,64  | 0,61  | 0,59  | 0,56  | 0,54  | 0,52  | 0,50  | 0,48  | 0,47  |
|                                    | 21-23                                      | 1,30  | 1,18  | 1,08  | 1,00  | 0,93  | 0,87  | 0,82  | 0,77  | 0,73  | 0,70  | 0,66  | 0,64  | 0,61  | 0,58  | 0,56  | 0,54  | 0,52  | 0,51  |
|                                    | 23-25                                      | 1,40  | 1,27  | 1,16  | 1,07  | 1,00  | 0,94  | 0,88  | 0,83  | 0,79  | 0,75  | 0,71  | 0,68  | 0,65  | 0,63  | 0,60  | 0,58  | 0,56  | 0,54  |
|                                    | 25-27                                      | 1,50  | 1,36  | 1,24  | 1,15  | 1,07  | 1,00  | 0,94  | 0,89  | 0,84  | 0,80  | 0,76  | 0,73  | 0,70  | 0,67  | 0,65  | 0,62  | 0,60  | 0,58  |
|                                    | 27-29                                      | 1,59  | 1,44  | 1,32  | 1,22  | 1,14  | 1,06  | 1,00  | 0,94  | 0,90  | 0,85  | 0,81  | 0,78  | 0,74  | 0,71  | 0,69  | 0,66  | 0,64  | 0,62  |
|                                    | 29-31                                      | 1,68  | 1,53  | 1,40  | 1,29  | 1,20  | 1,13  | 1,06  | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,86  | 0,82  | 0,79  | 0,76  | 0,73  | 0,70  | 0,68  | 0,65  |
|                                    | 31-33                                      | 1,78  | 1,61  | 1,48  | 1,36  | 1,27  | 1,19  | 1,12  | 1,06  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,87  | 0,83  | 0,80  | 0,77  | 0,74  | 0,71  | 0,69  |
|                                    | 33-35                                      | 1,87  | 1,70  | 1,55  | 1,44  | 1,34  | 1,25  | 1,17  | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,87  | 0,84  | 0,81  | 0,78  | 0,75  | 0,73  |
|                                    | 35-37                                      | 1,96  | 1,78  | 1,63  | 1,50  | 1,40  | 1,31  | 1,23  | 1,16  | 1,10  | 1,05  | 1,00  | 0,96  | 0,92  | 0,88  | 0,85  | 0,82  | 0,79  | 0,76  |
|                                    | 37-39                                      | 2,05  | 1,86  | 1,70  | 1,57  | 1,46  | 1,37  | 1,29  | 1,22  | 1,15  | 1,10  | 1,05  | 1,00  | 0,96  | 0,92  | 0,89  | 0,85  | 0,82  | 0,80  |
|                                    | 39-41                                      | 2,14  | 1,94  | 1,78  | 1,64  | 1,53  | 1,43  | 1,34  | 1,27  | 1,20  | 1,14  | 1,09  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,92  | 0,89  | 0,86  | 0,83  |
|                                    | 41-43                                      | 2,23  | 2,02  | 1,85  | 1,71  | 1,59  | 1,49  | 1,40  | 1,32  | 1,25  | 1,19  | 1,14  | 1,09  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,93  | 0,90  | 0,87  |
|                                    | 43-45                                      | 2,32  | 2,10  | 1,92  | 1,78  | 1,65  | 1,55  | 1,46  | 1,37  | 1,30  | 1,24  | 1,18  | 1,13  | 1,08  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,93  | 0,90  |
|                                    | 45-47                                      | 2,40  | 2,18  | 2,00  | 1,84  | 1,72  | 1,61  | 1,51  | 1,43  | 1,35  | 1,29  | 1,23  | 1,17  | 1,12  | 1,08  | 1,04  | 1,00  | 0,97  | 0,93  |
|                                    | 47-49                                      | 2,49  | 2,26  | 2,07  | 1,91  | 1,78  | 1,66  | 1,56  | 1,48  | 1,40  | 1,33  | 1,27  | 1,21  | 1,16  | 1,12  | 1,07  | 1,04  | 1,00  | 0,97  |
| 49-51                              | 2,57                                       | 2,33  | 2,57  | 1,98  | 1,84  | 1,72  | 1,62  | 1,53  | 1,45  | 1,38  | 1,31  | 1,26  | 1,20  | 1,16  | 1,11  | 1,07  | 1,03  | 1,00  |       |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 38.

Таблица 38.

**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов**

|                                    | Город расположения объекта оценки          |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                    | Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес. | 15-17 | 17-19 | 19-21 | 21-23 | 23-25 | 25-27 | 27-29 | 29-31 | 31-33 | 33-35 | 35-37 | 37-39 | 39-41 | 41-43 | 43-45 | 45-47 | 47-49 | 49-51 |
| Город расположения объекта-аналога | 15-17                                      | 1,00  | 0,90  | 0,82  | 0,76  | 0,70  | 0,65  | 0,61  | 0,58  | 0,54  | 0,52  | 0,49  | 0,47  | 0,45  | 0,43  | 0,41  | 0,39  | 0,38  | 0,37  |
|                                    | 17-19                                      | 1,11  | 1,00  | 0,91  | 0,84  | 0,78  | 0,72  | 0,68  | 0,64  | 0,60  | 0,57  | 0,54  | 0,52  | 0,50  | 0,47  | 0,46  | 0,44  | 0,42  | 0,41  |
|                                    | 19-21                                      | 1,22  | 1,10  | 1,00  | 0,92  | 0,85  | 0,79  | 0,74  | 0,70  | 0,66  | 0,63  | 0,60  | 0,57  | 0,54  | 0,52  | 0,50  | 0,48  | 0,46  | 0,45  |
|                                    | 21-23                                      | 1,32  | 1,19  | 1,09  | 1,00  | 0,93  | 0,86  | 0,81  | 0,76  | 0,72  | 0,68  | 0,65  | 0,62  | 0,59  | 0,57  | 0,54  | 0,52  | 0,50  | 0,49  |
|                                    | 23-25                                      | 1,43  | 1,29  | 1,17  | 1,08  | 1,00  | 0,93  | 0,87  | 0,82  | 0,78  | 0,74  | 0,70  | 0,67  | 0,64  | 0,61  | 0,59  | 0,56  | 0,54  | 0,52  |
|                                    | 25-27                                      | 1,53  | 1,38  | 1,26  | 1,16  | 1,07  | 1,00  | 0,94  | 0,88  | 0,83  | 0,79  | 0,75  | 0,72  | 0,68  | 0,66  | 0,63  | 0,61  | 0,58  | 0,56  |
|                                    | 27-29                                      | 1,64  | 1,48  | 1,34  | 1,24  | 1,15  | 1,07  | 1,00  | 0,94  | 0,89  | 0,84  | 0,80  | 0,76  | 0,73  | 0,70  | 0,67  | 0,65  | 0,62  | 0,60  |
|                                    | 29-31                                      | 1,74  | 1,57  | 1,43  | 1,31  | 1,22  | 1,13  | 1,06  | 1,00  | 0,94  | 0,90  | 0,85  | 0,81  | 0,78  | 0,74  | 0,71  | 0,69  | 0,66  | 0,64  |
|                                    | 31-33                                      | 1,84  | 1,66  | 1,51  | 1,39  | 1,29  | 1,20  | 1,12  | 1,06  | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,86  | 0,82  | 0,79  | 0,76  | 0,73  | 0,70  | 0,68  |
|                                    | 33-35                                      | 1,94  | 1,75  | 1,60  | 1,47  | 1,36  | 1,27  | 1,19  | 1,12  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,87  | 0,83  | 0,80  | 0,77  | 0,74  | 0,71  |
|                                    | 35-37                                      | 2,04  | 1,84  | 1,68  | 1,54  | 1,43  | 1,33  | 1,25  | 1,17  | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,87  | 0,84  | 0,81  | 0,78  | 0,75  |
|                                    | 37-39                                      | 2,14  | 1,93  | 1,76  | 1,62  | 1,50  | 1,40  | 1,31  | 1,23  | 1,16  | 1,10  | 1,05  | 1,00  | 0,96  | 0,92  | 0,88  | 0,85  | 0,81  | 0,79  |
|                                    | 39-41                                      | 2,24  | 2,02  | 1,84  | 1,69  | 1,57  | 1,46  | 1,37  | 1,29  | 1,22  | 1,15  | 1,10  | 1,05  | 1,00  | 0,96  | 0,92  | 0,88  | 0,85  | 0,82  |



| расположения объекта- | Город расположения объекта оценки          |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                       | Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес. | 15-17 | 17-19 | 19-21 | 21-23 | 23-25 | 25-27 | 27-29 | 29-31 | 31-33 | 33-35 | 35-37 | 37-39 | 39-41 | 41-43 | 43-45 | 45-47 | 47-49 | 49-51 |
| 41-43                 | 2,34                                       | 2,11  | 1,92  | 1,77  | 1,64  | 1,53  | 1,43  | 1,34  | 1,27  | 1,20  | 1,15  | 1,09  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,92  | 0,89  | 0,86  |       |
| 43-45                 | 2,44                                       | 2,20  | 2,00  | 1,84  | 1,70  | 1,59  | 1,49  | 1,40  | 1,32  | 1,25  | 1,19  | 1,14  | 1,09  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,93  | 0,89  |       |
| 45-47                 | 2,53                                       | 2,28  | 2,08  | 1,91  | 1,77  | 1,65  | 1,55  | 1,46  | 1,38  | 1,30  | 1,24  | 1,18  | 1,13  | 1,08  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,93  |       |
| 47-49                 | 2,63                                       | 2,37  | 2,16  | 1,99  | 1,84  | 1,72  | 1,61  | 1,51  | 1,43  | 1,35  | 1,29  | 1,23  | 1,17  | 1,12  | 1,08  | 1,04  | 1,00  | 0,96  |       |
| 49-51                 | 2,73                                       | 2,46  | 2,23  | 2,06  | 1,91  | 1,78  | 1,67  | 1,57  | 1,48  | 1,40  | 1,34  | 1,27  | 1,22  | 1,17  | 1,12  | 1,08  | 1,04  | 1,00  |       |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 39.

Таблица 39.

**Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города**

| Наименование типовой территориальной зоны в пределах города   | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)   | T3 № 1   | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров                         | T3 № 2   | 0,87                   | 0,86 | 0,88 |
| Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями | T3 № 3   | 0,80                   | 0,79 | 0,82 |
| Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)               | T3 № 4   | 0,74                   | 0,73 | 0,75 |
| Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки.        | T3 № 5   | 0,62                   | 0,60 | 0,64 |
| Районы рядом с крупными автомагистралями  | T3 № 6   | 0,74                   | 0,72 | 0,76 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |          |                        |      |      |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)   | T3 № 1   | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров                         | T3 № 2   | 0,87                   | 0,86 | 0,88 |
| Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями | T3 № 3   | 0,80                   | 0,79 | 0,81 |
| Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)               | T3 № 4   | 0,74                   | 0,73 | 0,76 |
| Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки.        | T3 № 5   | 0,61                   | 0,59 | 0,63 |
| Районы рядом с крупными автомагистралями  | T3 № 6   | 0,74                   | 0,72 | 0,76 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект, состояние отдела объекта.

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

### Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

| Наименование типа объекта недвижимости                      | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b> |          |                        |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| Отдельно стоящее здание с земельным участком                | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Встроенное помещение  | Тип 2    | 0,89                   | 0,88 | 0,90 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                             |          |                        |      |      |
| Отдельно стоящее здание с земельным участком                | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Встроенное помещение  | Тип 2    | 0,92                   | 0,91 | 0,92 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.*

**Этаж расположения объекта**

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 41.

Таблица 41.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости**

| Наименование расположения объекта недвижимости              | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b> |          |                        |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| 1-ый этаж   | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Подвал  | Тип 2    | 0,73                   | 0,72 | 0,74 |
| Цоколь  | Тип 3    | 0,82                   | 0,81 | 0,83 |
| 2-й этаж и выше   | Тип 4    | 0,86                   | 0,85 | 0,87 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                             |          |                        |      |      |
| 1-ый этаж   | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Подвал  | Тип 2    | 0,73                   | 0,72 | 0,75 |
| Цоколь  | Тип 3    | 0,82                   | 0,81 | 0,83 |
| 2-й этаж и выше   | Тип 4    | 0,86                   | 0,85 | 0,87 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.*

**Площадь объекта недвижимости**

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

**Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

| Общая площадь объекта оценки, кв. м | Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м |         |         |         |          |           |           |       |
|-------------------------------------|--|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                                     | <100   | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| <b>Удельная цена</b>                |  |         |         |         |          |           |           |       |
| <100                                | 1  | 1,07    | 1,18    | 1,26    | 1,31     | 1,37      | 1,43      | 1,45  |
| 100-250                             | 0,93   | 1       | 1,1     | 1,17    | 1,22     | 1,28      | 1,33      | 1,35  |
| 250-500                             | 0,85   | 0,91    | 1       | 1,07    | 1,11     | 1,16      | 1,21      | 1,23  |
| 500-750                             | 0,8  | 0,85    | 0,94    | 1       | 1,04     | 1,09      | 1,14      | 1,16  |
| 750-1000                            | 0,76   | 0,82    | 0,9     | 0,96    | 1        | 1,05      | 1,09      | 1,11  |
| 1000-1500                           | 0,73   | 0,78    | 0,86    | 0,92    | 0,96     | 1         | 1,04      | 1,06  |
| 1500-2000                           | 0,7  | 0,75    | 0,83    | 0,88    | 0,92     | 0,96      | 1         | 1,02  |
| >2000                               | 0,69   | 0,74    | 0,81    | 0,87    | 0,9      | 0,94      | 0,98      | 1     |
| <b>Удельная арендная ставка</b>     |  |         |         |         |          |           |           |       |
| <100                                | 1  | 1,07    | 1,18    | 1,26    | 1,31     | 1,37      | 1,43      | 1,45  |
| 100-250                             | 0,93   | 1       | 1,1     | 1,17    | 1,22     | 1,28      | 1,33      | 1,35  |
| 250-500                             | 0,85   | 0,91    | 1       | 1,07    | 1,11     | 1,16      | 1,21      | 1,23  |
| 500-750                             | 0,8  | 0,85    | 0,94    | 1       | 1,04     | 1,09      | 1,14      | 1,16  |
| 750-1000                            | 0,76   | 0,82    | 0,9     | 0,96    | 1        | 1,05      | 1,09      | 1,11  |
| 1000-1500                           | 0,73   | 0,78    | 0,86    | 0,92    | 0,96     | 1         | 1,04      | 1,06  |

| Общая площадь объекта оценки, кв. м | Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м |         |         |         |          |           |           |       |
|-------------------------------------|--|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                                     | <100   | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| 1500-2000                           | 0,7  | 0,75    | 0,83    | 0,88    | 0,92     | 0,96      | 1         | 1,02  |
| >2000                               | 0,69   | 0,74    | 0,81    | 0,87    | 0,9      | 0,94      | 0,98      | 1     |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

#### Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

**Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

| Наименование коэффициента                         | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Удельная цена</b>                              |          |                        |      |      |
| Удовлетворительное состояние                      | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Хорошее состояние (новое строительство)           | Тип 2    | 1,23                   | 1,22 | 1,24 |
| Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт) | Тип 3    | 0,71                   | 0,70 | 0,73 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                   |          |                        |      |      |
| Удовлетворительное состояние                      | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Хорошее состояние (новое строительство)           | Тип 2    | 1,21                   | 1,20 | 1,23 |
| Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт) | Тип 3    | 0,72                   | 0,71 | 0,74 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

#### Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

**Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

| Наименование коэффициента       | Значение |                        |      |      |
|---------------------------------|----------|------------------------|------|------|
|                                 | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Удельная цена</b>            |          |                        |      |      |
| Среднее состояние               | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Без отделки                     | Тип 2    | 0,79                   | 0,78 | 0,80 |
| Требуется косметический ремонт  | Тип 3    | 0,85                   | 0,84 | 0,86 |
| Отделка "люкс"                  | Тип 4    | 1,22                   | 1,21 | 1,24 |
| <b>Удельная арендная ставка</b> |          |                        |      |      |
| Среднее состояние               | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Без отделки                     | Тип 2    | 0,77                   | 0,76 | 0,79 |
| Требуется косметический ремонт  | Тип 3    | 0,85                   | 0,84 | 0,86 |
| Отделка "люкс"                  | Тип 4    | 1,22                   | 1,21 | 1,24 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения  
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

| Наименование коэффициента       |       | Значение |                        |      |
|---------------------------------|-------|----------|------------------------|------|
|                                 |       | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>Удельная цена</b>            |       |          |                        |      |
| Выгодное расположение           | Тип 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Расположение без преимуществ    | Тип 2 | 0,80     | 0,79                   | 0,81 |
| <b>Удельная арендная ставка</b> |       |          |                        |      |
| Выгодное расположение           | Тип 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Расположение без преимуществ    | Тип 2 | 0,80     | 0,79                   | 0,82 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.*

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения  
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

| Наименование коэффициента       |       | Значение |                        |      |
|---------------------------------|-------|----------|------------------------|------|
|                                 |       | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>Удельная цена</b>            |       |          |                        |      |
| Объект без ограничений доступа  | Тип 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Объект на закрытой территории   | Тип 2 | 0,78     | 0,76                   | 0,80 |
| <b>Удельная арендная ставка</b> |       |          |                        |      |
| Объект без ограничений доступа  | Тип 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Объект на закрытой территории   | Тип 2 | 0,78     | 0,76                   | 0,80 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.*

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Нововоронеж в начале 2018 года, а также за предшествующий ретроспективный период.
2. Спрос и предложение. Данные спроса и предложения при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в Воронежской области на дату оценки, а также за предшествующий ретроспективный период.
3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка, представленный выше показывает, что помещения коммерческого назначения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

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

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

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 47.

Таблица 47.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются 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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

##### Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог    | Объект анализа   | Удельная цена, руб./ В. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./ В. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки, % |
|------------------|------------------|---------------------------|--|--|
| Объект-аналог 1  | Объект анализа 1 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 2  | Объект анализа 2 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 3  | Объект анализа 3 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 4  | Объект анализа 4 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 5  | Объект анализа 5 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| не использовался | Объект анализа 6 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| не использовался | Объект анализа 7 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

##### Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект 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 территориальная зона в пределах региона;
  - численность населения населенного пункта;
  - средняя заработная плата в населенном пункте;
  - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
  - класс объекта;
  - тип объекта;
  - этаж расположения объекта;
  - общая площадь;
  - техническое состояние здания;
  - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 49.

**Таблица 49.**

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

| Элементы сравнения  | Объект оценки                 | Объект-аналог 1               | Объект-аналог 2               | Объект-аналог 3               | Объект-аналог 4               | Объект-аналог 5               | Результаты сравнения  |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| <b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв.м и объектов-аналогов</b> |                               |                               |                               |                               |                               |                               |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                       | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)   | 22.02.2018 (дата оценки)      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  | приравнивается к сделке       | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | нежилое                       | нежилое                       | нежилое                       | нежилое                       | нежилое                       | нежилое                       | Отличий нет,  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки  | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения  |
|---|--|--|--|--|--|--|---|
|   | помещение  | помещение  | помещение  | помещение  | помещение  | помещение  | корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |   |
| - адресный ориентир   |  |  |  |  |  |  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая территориальная зона в пределах региона   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел.   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая территориальная зона в пределах города  | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:  |  |  |  |  |  |  |   |
| - класс объекта   | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - тип объекта   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - этаж расположения объекта   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - общая площадь, кв. м  | 175,47   | 362,2  | 265,4  | 291,8  | 267,4  | 276,8  | Различия в площади, вводится поправка на площадь  |
| - техническое состояние здания  | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - состояние отделки   | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики  | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Внутриквартальное расположение  | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Ограниченность доступа  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв.м 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)   | 22.02.2018 (дата оценки)   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  | приравнивается к сделке  | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б |   |
| - адресный ориентир   |  |  |  |  |  |  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая территориальная зона в  | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | Отличный нет, корректировка не  |



| Элементы сравнения  | Объект оценки  | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения  |
|---|--|--|--|--|--|--|---|
| пределах региона  |  |  |  |  |  |  | проводилась   |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел.   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая территориальная зона в пределах города  | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:  |  |  |  |  |  |  |   |
| - класс объекта   | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - тип объекта   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | встроенное помещение   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - этаж расположения объекта   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - общая площадь, кв. м  | 189,85   | 362,2  | 265,4  | 291,8  | 267,4  | 276,8  | Различия в площади, вводится поправка на площадь  |
| - техническое состояние здания  | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | хорошее состояние (новое здание)   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - состояние отделки   | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики  | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Внутриквартальное расположение  | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Ограниченность доступа  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв.м 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)   | 22.02.2018 (дата оценки)   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  | приравнивается к сделке  | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   |  |  |  |  |  |  |   |
| - адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая территориальная зона в пределах региона   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел.   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | 32,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| - типовая территориальная зона в пределах города  | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | ТЗ № 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:  |  |  |  |  |  |  |   |
| - класс объекта   | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | офисно - торговые объекты свободного назначения  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                                  | Объект-аналог 1                                | Объект-аналог 2                                | Объект-аналог 3                                | Объект-аналог 4                                | Объект-аналог 5                                | Результаты сравнения                             |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| - тип объекта  | встроенное помещение                           | встроенное помещение                           | встроенное помещение                           | встроенное помещение                           | встроенное помещение                           | встроенное помещение                           | Отличий нет, корректировка не проводилась        |
| - этаж расположения объекта                                | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | цоколь   | Отличий нет, корректировка не проводилась        |
| - общая площадь, кв. м                                     | 197,04   | 362,2  | 265,4  | 291,8  | 267,4  | 276,8  | Различия в площади, вводится поправка на площадь |
| - техническое состояние здания                             | хорошее состояние (новое здание)               | хорошее состояние (новое здание)               | хорошее состояние (новое здание)               | хорошее состояние (новое здание)               | хорошее состояние (новое здание)               | хорошее состояние (новое здание)               | Отличий нет, корректировка не проводилась        |
| - состояние отделки  | без отделки                                    | без отделки                                    | без отделки                                    | без отделки                                    | без отделки                                    | без отделки                                    | Отличий нет, корректировка не проводилась        |
| Экономические характеристики                               | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась        |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует                                    | отсутствует                                    | отсутствует                                    | отсутствует                                    | отсутствует                                    | отсутствует                                    | Отличий нет, корректировка не проводилась        |
| Внутриквартальное расположение                             | без существенных преимуществ                   | без существенных преимуществ                   | без существенных преимуществ                   | без существенных преимуществ                   | без существенных преимуществ                   | без существенных преимуществ                   | Отличий нет, корректировка не проводилась        |
| Ограниченность доступа                                     | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличий нет, корректировка не проводилась        |

Источник: 1. Анализ Оценка.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

### Описание проведенных корректировок (поправок).

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

При проведении настоящей оценки величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 50.

Таблица 50.

### **Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости**

| Наименование объекта  | Активный рынок         |                  |
|---|------------------------|------------------|
|   | Доверительный интервал | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 9,50%                  | 10,50%           |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 9,20%                  | 10,20%           |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 8,70%                  | 9,70%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 12%                    | 12,90%           |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                        |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 7,90%                  | 8,90%            |
| 2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)   | 7,60%                  | 8,70%            |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 7,10%                  | 8,20%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 9,90%                  | 11,20%           |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Соответственно, в настоящем Отчете величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принята равной среднему значению в размере (минус) 10,0% для офисно-торговых объектов свободного назначения, так как совершить сделку по купле-продаже объекта со средней величиной скидки наиболее рационально, как и для продавца, так и для покупателя.

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

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

недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 51.

Таблица 51.

## Значения величины поправки на площадь

| Общая площадь, кв. м | Общая площадь (фактор масштаба), кв. м |           |           |           |            |             |             |        |
|----------------------|--|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|--------|
|                      | <100                                   | 100 - 250 | 250 - 500 | 500 - 750 | 750 - 1000 | 1000 - 1500 | 1500 - 2000 | > 2000 |
| <100                 | 0                                      | 7         | 18        | 26        | 31         | 37          | 43          | 45     |
| 100 - 250            | -7                                     | 0         | 10        | 17        | 22         | 28          | 33          | 35     |
| 250 - 500            | -15                                    | -9        | 0         | 7         | 11         | 16          | 21          | 23     |
| 500 - 750            | -20                                    | -15       | -6        | 0         | 4          | 9           | 14          | 16     |
| 750 - 1000           | -24                                    | -18       | -10       | -4        | 0          | 5           | 9           | 11     |
| 1000 - 1500          | -27                                    | -22       | -14       | -8        | -4         | 0           | 4           | 6      |
| 1500 - 2000          | -30                                    | -25       | -17       | -12       | -8         | -4          | 0           | 2      |
| > 2000               | -31                                    | -26       | -19       | -13       | -10        | -6          | -2          | 0      |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. 2. Расчеты Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для помещений, имущественные права на которые оцениваются, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

## Значения поправки на площадь объекта для помещений, имущественные права на которые оцениваются

| Объект-аналог  | Площадь оцениваемого объекта, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, % |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения общей площадью 175,47 кв. м</b> |                                     |                                |                        |
| Объект-аналог № 1  | 175,47                              | 362,2                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 2  | 175,47                              | 265,4                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 3  | 175,47                              | 291,8                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 4  | 175,47                              | 267,4                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 5  | 175,47                              | 276,8                          | 10,0                   |
| <b>Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения общей площадью 189,85 кв. м</b> |                                     |                                |                        |
| Объект-аналог № 1  | 189,85                              | 362,2                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 2  | 189,85                              | 265,4                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 3  | 189,85                              | 291,8                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 4  | 189,85                              | 267,4                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 5  | 189,85                              | 276,8                          | 10,0                   |
| <b>Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения общей площадью 197,04 кв. м</b> |                                     |                                |                        |
| Объект-аналог № 1  | 197,04                              | 362,2                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 2  | 197,04                              | 265,4                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 3  | 197,04                              | 291,8                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 4  | 197,04                              | 267,4                          | 10,0                   |
| Объект-аналог № 5  | 197,04                              | 276,8                          | 10,0                   |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Расчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

## Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв.м</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 362,20          | 265,40          | 291,80          | 267,40          | 276,80          |
| Цена, руб.   | 13 039 200      | 9 554 400       | 10 504 800      | 9 626 400       | 9 964 800       |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %  | -10,00          | -10,00          | -10,00          | -10,00          | -10,00          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 32 400          | 32 400          | 32 400          | 32 400          | 32 400          |
| Поправка на общую площадь, %   | 10,00           | 10,00           | 10,00           | 10,00           | 10,00           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв.м</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 362,20          | 265,40          | 291,80          | 267,40          | 276,80          |
| Цена, руб.   | 13 039 200      | 9 554 400       | 10 504 800      | 9 626 400       | 9 964 800       |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %  | -10,00          | -10,00          | -10,00          | -10,00          | -10,00          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 32 400          | 32 400          | 32 400          | 32 400          | 32 400          |
| Поправка на общую площадь, %   | 10,00           | 10,00           | 10,00           | 10,00           | 10,00           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв.м</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 362,20          | 265,40          | 291,80          | 267,40          | 276,80          |
| Цена, руб.   | 13 039 200      | 9 554 400       | 10 504 800      | 9 626 400       | 9 964 800       |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %  | -10,00          | -10,00          | -10,00          | -10,00          | -10,00          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 32 400          | 32 400          | 32 400          | 32 400          | 32 400          |
| Поправка на общую площадь, %   | 10,00           | 10,00           | 10,00           | 10,00           | 10,00           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          |

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 удельной 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 величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

#### Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв.м</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 1 800           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,00           | 20,00           | 20,00           | 20,00           | 20,00           |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м   | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв.м</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 1 800           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,00           | 20,00           | 20,00           | 20,00           | 20,00           |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м   | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв.м</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          | 35 640          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 360             | 360             | 360             | 360             | 360             |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 1 800           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,00           | 20,00           | 20,00           | 20,00           | 20,00           |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м   | 36 000          |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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

| № п/п | № объекта долевого строительства | Этаж   | Общая площадь, кв.м | Удельная стоимость, руб./ кв. м | Справедливая стоимость (с учетом округлений), руб. |
|-------|----------------------------------|--------|---------------------|---------------------------------|--|
| 1     | 1                                | цоколь | 175,47              | 36 000                          | 6 317 000,00                                       |
| 2     | 1                                | цоколь | 189,85              | 36 000                          | 6 835 000,00                                       |
| 3     | 1                                | цоколь | 197,04              | 36 000                          | 7 093 000,00                                       |
|       |                                  |        |                     |                                 | <b>20 245 000</b>                                  |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

### 6.2. Расчет стоимости объектов оценки 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.

### 6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

### 6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 56.

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

**20 245 000 руб.,**

в том числе:

| № п/п | Номер помещения | Этаж   | Назначение помещений | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|-----------------|--------|----------------------|--------|--|------------------------------|
| 1     | 1               | цоколь | нежилое              | 1      | 175,47   | 6 317 000                    |
| 2     | 1               | цоколь | нежилое              | 2      | 189,85   | 6 835 000                    |
| 3     | 1               | цоколь | нежилое              | 3      | 197,04   | 7 093 000                    |

Примечание: стоимость объектов оценки указана 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), за исключением НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**20 245 000**

*(Двадцать миллионов двести сорок пять тысяч) рублей,*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

| № п/п | Номер помещения | Этаж   | Назначение помещений | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|-----------------|--------|----------------------|--------|--|------------------------------|
| 1     | 1               | цоколь | нежилое              | 1      | 175,47   | 6 317 000,00                 |
| 2     | 1               | цоколь | нежилое              | 2      | 189,85   | 6 835 000,00                 |
| 3     | 1               | цоколь | нежилое              | 3      | 197,04   | 7 093 000,00                 |

*Примечание: стоимость объектов оценки указана 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), за исключением НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома*

Оценщик

Е. А. Зверева

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

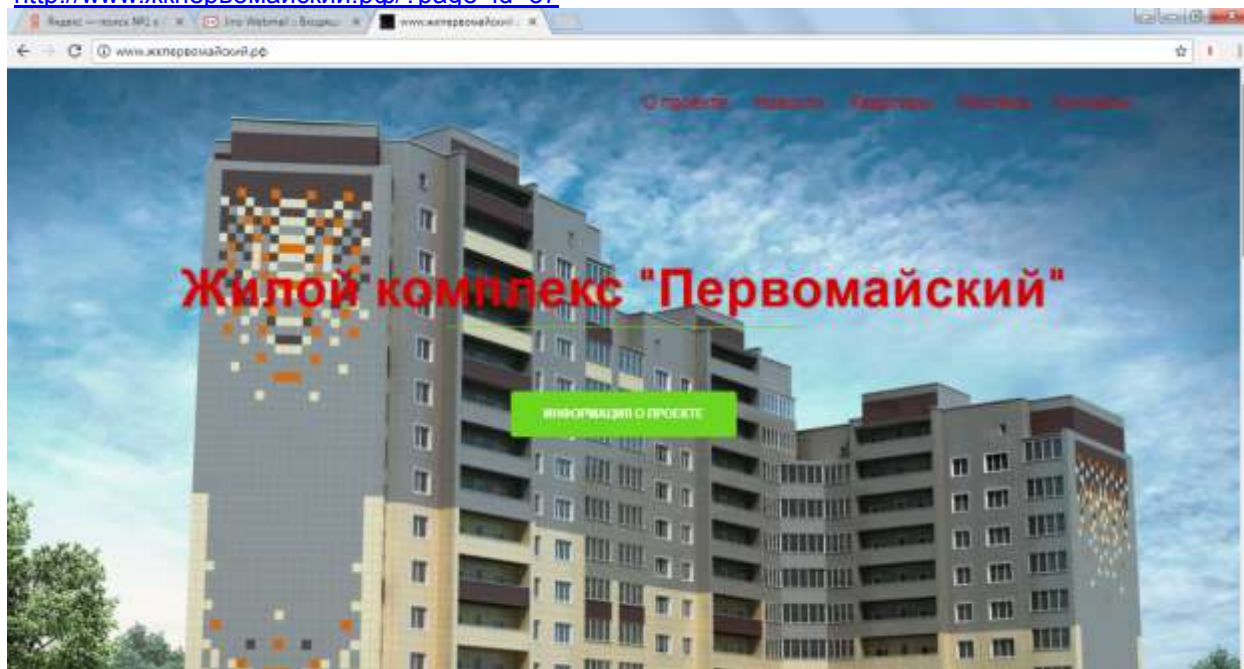
**2. Методическая литература**

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 Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



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

[http://www.жкпервомайский.рф/?page\\_id=37](http://www.жкпервомайский.рф/?page_id=37)



**Продажа подсобных помещений.**

Помещения расположены на всех этажах жилого дома. Стоимость помещений расположенных на 2-14 этажах -120 000 рублей, площадь -4 кв.м. Скидки и рассрочка при продаже нежилого помещения не действуют.

**Продажа коммерческих нежилых помещений на первом и цокольном этажах.**

Стоимость одного квадратного метра нежилого помещения первого этажа от 35 000 рублей, цокольного этажа от 30 000 рублей. Для более подробной информации обращайтесь в офис продаж.

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

Учредитель: Исполнительный аппарат  
Российской Федерации от 24.11.2009 г., № 488

Кому **Обществу с ограниченной ответственностью «КУЛЕВР»**

(полное наименование)  
(фамилия, имя, отчество гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем, или иного лица)

**390072, Воронежская область,  
г. Нововоронеж, ул. Ленина, д. 3**  
(адрес)

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

**Администрация городского округа город Нововоронеж**

(полное наименование федерального органа исполнительной власти, являющегося инициатором выдачи разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (внужное зачеркнуть) объекта капитального строительства - дома жилого дома (строительные позиции №У/8, №У/9, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоякой индивидуальных жилых автозабав и благоустройством придомового территории.

(полное наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, адресом строительства, указанием кадастрового номера участка, кадастровый номер участка, кадастровый номер участка, кадастровый номер участка)

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

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

Заместитель главы администрации  
городского округа город Нововоронеж

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



Действие настоящего разрешения продлено до «01» июля 2016 г.  
Заместитель главы администрации  
городского округа город Нововоронеж

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



М. П.

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

Заместитель главы администрации  
городского округа город Нововоронеж

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



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

Заместитель главы администрации  
городского округа город Нововоронеж

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



| ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУДЕЯР» (застройщик)  |  |
|---|--|
| ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ  |  |
| по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская район жилого дома №7                           |  |
| <b>1. Информация о застройщике</b>  | <p>- Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР» - 394061, г. Воронеж, ул. Урацкого 75 оф.102</p> <p>- лицензия - лицензия: 9.00 - 18.06, суббота, воскресенье - выходной день</p> <p>- Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР» зарегистрировано 06.09.2011 г. Мировой инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за ОГРН 1113668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №0033106066). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36 №003310607 выдано 06.09.2011 г. ИНН 1662168360, КПП 366201001</p> <p>- Мельников Сергей Константинович - 100% уставного капитала</p> |
| <b>Фирменное наименование</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР»  |
| <b>Место нахождения:</b>  | 394061, г. Воронеж, ул. Урацкого 75 оф.102   |
| <b>Реквизиты:</b>   | лицензия - лицензия: 9.00 - 18.06, суббота, воскресенье - выходной день  |
| <b>Государственная регистрация</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР» зарегистрировано 06.09.2011 г. Мировой инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за ОГРН 1113668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №0033106066). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36 №003310607 выдано 06.09.2011 г. ИНН 1662168360, КПП 366201001  |
| <b>Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика</b>  | Мельников Сергей Константинович - 100%   |
| <b>Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:</b> | Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, в районе жилого дома №7. Срок пода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией многоквартирного жилого дома (1-я очередь строительства) декабрь 2014 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию - декабрь 2014.  |
| <b>Финансовый результат 2012 г.</b>   | Финансовый результат 2012 г.   |
| <b>Размер кредиторской задолженности на 31.10.2012 г.</b>   | Размер кредиторской задолженности на 31.10.2012 г.   |
| <b>Размер дебиторской задолженности на 31.10.2012 г.</b>  | Размер дебиторской задолженности на 31.10.2012 г.  |
|   | - 21 756 108 руб.  |
|   | - 2 000 000 руб.   |
| <b>2. Информация о проекте строительства</b>  |  |
| <b>Цель проекта строительства</b>   | Строительство группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская.   |
| <b>Срок реализации</b>  | Срок начала строительства многоквартирного жилого дома (1-я очередь строительства) декабрь 2012 г.   |
| <b>Результаты государственной проектной документации</b>  | Срок окончания строительства: декабрь 2014 г.<br>- Проектная декларация № 36-1-1-05-46-12 от 30.10.2012 г. по объекту капитального строительства «Многоквартирный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 1 этап строительства», Серия 1, 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями адрес жилого дома №7 по ул. Первомайская, в районе строительства по Воронежской области.   |
| <b>Разрешение на строительство</b>  | Разрешение на строительство №КУ.36.30.002.005(01)-492  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Права застройщика на земельный участок</b>  | Изданное Администрацией городского округа города Нововоронеж. Срок действия до «30» октября 2014г.  |
| <b>Местоположение и описание строящегося объекта недвижимости</b>  | Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская г. Нововоронеж, Воронежской области (дан жилых дом, трехэтажный, перемешной этажности (10-12-14) и двухэтажный, перемешной этажности (12-10), площадь застройки 2 954,62 кв.м., количество квартир - 276 проектной площадью 18 239,76 кв.м.<br>Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений - 2 220,26 кв.м.<br>Некоторые встроенные помещения общественного назначения (офисы)  |
| <b>Функциональное назначение нежилых помещений, все входящих в состав общего имущества</b>   | Некоторые встроенные помещения общественного назначения (офисы)   |
| <b>Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет входить в общей долевой собственности участников строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства</b> | Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механические, электрические, сантехнико-технические и иные оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.<br>Грехотворенный жилой дом (1-я очередь строительства) - декабрь 2014 года |
| <b>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию</b>   | декабрь 2014 года   |
| <b>Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию</b>   | - Администрация городского округа города Нововоронеж  |
| <b>Возможный финансовый прочие риски</b>   | Понижение цен на материалы и субподрядные работы, - непрогнозируемая цена<br>Законодательный риск - двоякий тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестора. При этом законодательный риск может, как понизить, так и повысить прибыль.<br>Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск снижает вероятность изменения налогового оборудования инвестора.  |

|   |  |
|---|--|
| Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик и теплые триех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации: | нет  |
| Информация об обеспечении исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия:  | Залог в поручке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ   |
| Плановая стоимость строительства группы жилых домов:  | 620 000 000 (Шестьсот двадцать миллионов) рублей   |
| Перечень осуществляющих строительные работы (подрядчиков):  | 1. ООО «Вершина», г. Воронеж, ул. Кольцовская д. 62 оф. 3<br>Соглашение о поручке в определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №917, выданные НП Строитель «Строитель железнодорожной компании» 17.05.2011г.<br>2. ООО «ВоронежСтройИнвест», г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 2.<br>Соглашение о поручке в определенному виду или видам работ, которое оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства №С.055.36.71.07.12.2011 выданное НП саморегулируемая организация «Объединение инженеров строителей» 22.12.2011г.<br>Инвестиционный договор с ЗАО «ИЖАО» |
| Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства за исключением привлечения денежных средств на основании договоров        |  |



Генеральный директор  
ООО «КУДЕЯР»  
Д.А.Аксен

Изменения в проектную декларацию по строительству: многоквартирных (группы) жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями строительств по адресу Воронежская область, г. Нововоронеж, 3-й Первомайская 7н

15.12.2016 г.  
Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», выполняющая требования ч. 5 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вносит следующие изменения в проектную декларацию:

1. Раздела 2 «Информация о проекте строительства»

- Пункт «Срок реализации» изложить в следующей редакции:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Срок реализации | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Срок начала строительства дома 7н (строительной позиции №18) - декабрь 2012 г.,</li> <li>Срок окончания строительства 3- 7н (строительной позиции №18) - ввод объекта в эксплуатацию - 2-й квартал 2017г.</li> <li>- Срок передачи объекта участникам долевого строительства - 4-й квартал 2017г.</li> <li>-Срок начала строительства дома 7В (строительной позиции №18А) - июнь 2014 г.</li> <li>- Срок окончания строительства дома 7В (строительной позиции №18А) - Ввод объекта в эксплуатацию объекта - 2-й квартал 2018г.,</li> <li>Срок передачи объекта участникам долевого строительства - 4-й квартал 2018г.</li> </ul> |
|-----------------|--|

- Пункт «Разрешение на строительство» изложить в следующей редакции:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Разрешение на строительство | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Разрешение на строительство от 22.03.2013г. №RU3670002005001-449-А, выданное Администрацией городского округа город Нововоронеж Воронежская область</li> <li>Срок действия до 01.06.2018г.</li> </ul> |
|-----------------------------|--|

- Пункт «Предлагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, уполномоченной и ответственности с законодательствами о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости и застройщик» изложить в следующей редакции:

|  |   |
|--|---|
| Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию  | Дом 7 В (Строительная позиция №18) Трехсекционный жилой дом - 2-й квартал 2017 г.   |
| Организуемое строительство в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию | Дом 7 В(Строительная позиция №18А) - двухсекционный жилой дом - 2-й квартал 2018 г. |
| - Администрация городского округа город Нововоронеж  |   |

Утверждено 15 декабря 2016 г.



Генеральный директор ООО «СУДЕЯР» Мельников С.К.



Администрация городского округа город Нововоронеж  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 11.01.2016 № 5/12  
г. Нововоронеж

О присвоении адреса объектам недвижимости

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

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

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



Глава администрации С.А. Честякин





Приложение №1  
к Заявке на участие в конкурсе № 13  
от «05» июня 2016 г.  
к договору участия в долевом строительстве  
и/или инвестировании в долевое строительство  
от 25 января 2013 г. № 250113-Д

Приложение №1  
к договору участия в долевом строительстве  
и/или инвестировании в долевое строительство  
от 25 января 2013 г. № 250113-Д

**Описание и характеристики Объекта долевого строительства-1**

Коды для распознавания по адресу:  
Строительный адрес: Воронежская область, г. Новоуральск, район жилой дом №7 по ул. Парнокопеева  
Коды для лесоустройства: проектные масштабы и характеристики

| № п/п | Спортивный объект | Угол | Квадратный метр | Сумма | Средняя стоимость участка с учетом лесоустройства, руб. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта долевого строительства, руб. |
|-------|-------------------|------|-----------------|-------|---|-------------------------|--|
| 1     | 1                 | 30   | 2               | 1     | 23,64   | 30 000                  | 2 269 200,00                                   |
| 2     | 4                 | 2    | 1               | 1     | 53,55   | 30 000                  | 1 606 500,00                                   |
| 3     | 5                 | 3    | 1               | 1     | 98,31   | 30 000                  | 2 949 300,00                                   |
| 4     | 10                | 3    | 1               | 1     | 98,31   | 30 000                  | 2 949 300,00                                   |
| 5     | 12                | 4    | 2               | 1     | 69,55   | 30 000                  | 2 086 500,00                                   |
| 6     | 14                | 4    | 1               | 1     | 83,55   | 30 000                  | 1 606 500,00                                   |
| 7     | 15                | 4    | 1               | 1     | 98,31   | 30 000                  | 2 949 300,00                                   |
| 8     | 19                | 5    | 1               | 1     | 83,55   | 30 000                  | 1 606 500,00                                   |
| 9     | 20                | 5    | 1               | 1     | 98,31   | 30 000                  | 2 949 300,00                                   |
| 10    | 21                | 6    | 2               | 1     | 75,64   | 30 000                  | 2 269 200,00                                   |
| 11    | 22                | 6    | 2               | 1     | 69,55   | 30 000                  | 2 086 500,00                                   |
| 12    | 24                | 6    | 1               | 1     | 53,55   | 30 000                  | 1 606 500,00                                   |
| 13    | 25                | 6    | 2               | 1     | 98,31   | 30 000                  | 2 949 300,00                                   |
| 14    | 26                | 7    | 2               | 1     | 75,64   | 30 000                  | 2 269 200,00                                   |
| 15    | 27                | 7    | 2               | 1     | 69,55   | 30 000                  | 2 086 500,00                                   |
| 16    | 29                | 7    | 1               | 1     | 53,55   | 30 000                  | 1 606 500,00                                   |
| 17    | 30                | 7    | 2               | 1     | 98,31   | 30 000                  | 2 949 300,00                                   |
| 18    | 31                | 8    | 2               | 1     | 75,64   | 30 000                  | 2 269 200,00                                   |
| 19    | 32                | 8    | 2               | 1     | 69,55   | 30 000                  | 2 086 500,00                                   |
| 20    | 34                | 8    | 1               | 1     | 53,55   | 30 000                  | 1 606 500,00                                   |
| 21    | 35                | 8    | 1               | 1     | 98,31   | 30 000                  | 2 949 300,00                                   |
| 22    | 36                | 9    | 2               | 1     | 75,64   | 30 000                  | 2 269 200,00                                   |
| 23    | 39                | 9    | 1               | 1     | 53,55   | 30 000                  | 1 606 500,00                                   |
| 24    | 40                | 9    | 1               | 1     | 98,31   | 30 000                  | 2 949 300,00                                   |
| 25    | 41                | 10   | 2               | 1     | 75,64   | 30 000                  | 2 269 200,00                                   |
| 26    | 42                | 10   | 2               | 1     | 69,55   | 30 000                  | 2 086 500,00                                   |
| 27    | 43                | 10   | 1               | 1     | 88,87   | 30 000                  | 1 606 500,00                                   |

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

... по позиции: данные эскизные планировки, ориентировочные условия размещения в установленных законодательствах Российской Федерации порядке органов территориального самоуправления объектов недвижимости (в том числе земель, лесов и водных объектов), а также иных данных в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации к кадастровому делу о государственном кадастровом учете объектов недвижимости и предоставлении сведений о кадастровом объекте долевого строительства (идентификация объекта недвижимости).

3. Стороны договорились изменить Приложение №2 «Объединение и характеристика Объекта долевого строительства» к Договору, платит его в редакции Приложения №1 к настоящему Соглашению, подписавшему его индивидуальным частью.

4. Стороны договорились изменить Приложение №3 «Итого Объекта долевого строительства» к Договору, платит его в редакции Приложения №2 к настоящему Соглашению, подписавшему его индивидуальным частью.

5. ... Расчеты по государственной регистрации недвижимости Гражданского и нотариального права собственности по Объекту долевого строительства Участием долевого строительства в «Фирменный лист» в соответствии с административными законодательствами Российской Федерации.

6. ... Строительство объектов в течение 4 (четыре) месяцев с момента регистрации настоящего Соглашения вернуть путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства сумму в размере 5 000 700 (пять миллионов семьсот семидесять тысяч семьсот) рублей, а также отгрузке в размере 1 601 500 (один миллион шестьсот пятьдесят один тысяча пятисот) рублей.

7. ... Участник, совершая любые действия по исполнению обязательств по настоящему Соглашению при условии перечисления денежной суммы и оплаты любых расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему Соглашению, признает, что не претендует на получение доли в уставном капитале ООО «Центр оценки инвестиций» и не имеет права на участие в управлении делами общества.

8. ... До того, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательства Российской Федерации. Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательства Российской Федерации, действующими на момент подписания настоящего Соглашения.

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 любые действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах государственного кадастрового учета/регистрации прав на недвижимость в соответствии с законом, и отменить установленное законодательством Российской Федерации в праве на участие в долевом строительстве доли в уставном капитале ООО «Центр оценки инвестиций».

11. ... Участники Соглашения исключают из 4 (четыре) месяцев, начиная с даты подписания настоящего Соглашения, любую долю для государственной регистрации, а также для государственного кадастрового учета/регистрации участия в долевом строительстве. Все участники имеют равную возможность отнестись к исполнению обязательств.

**12. Адрес и реквизиты Сторон.**

**Застройщик**  
ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ», Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 102  
ИНН 36/030301001  
Р/С 40702101000760011993 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,  
Отделение 1, Москва,  
Ю.Ю. 301018104250006699 0108 (0448259699)  
Участник долевого строительства:  
ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ», Д.У. 301018104250006699  
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовская, д.10, корпус 2  
Договорной адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовская, д.10, корпус 2  
ИНН: 77/0401000,  
Р/С 40701810100100060257007 в Банк ГТБ (АО), г. Москва,  
Ю.Ю. 3010181029000000000023,  
БИК 044525923.



Участник долевого строительства:  
Специальный директор  
  
А.Е. Жуков

Подпись Сторон:  
  
С. К. Мясникова









АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков  
«Кадастр-оценка»

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

### УВЕДОМЛЕНИЕ

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

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

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

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

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

Директор  
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

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



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА  
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево  
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

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

Президент  
НП «Кадастр-оценка»



Г.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 170005 - 035 - 000237**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Зверева Елена Александровна  
Адрес: 141067, Московская обл., г. Королев, мкр. Болшево, ул. Комитетский Лес, д. 18, корпус 1, кв. 255  
Паспорт РФ 46 16 159707  
Выдан (когда, кем): выдан 01.04.2016 г. ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев.

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-I № 608619**  
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 является оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

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

| СТРАХОВАТЕЛЬ:  | СТРАХОВЩИК:  |
|--|--|
| С условиями страхования ознакомлен и согласен.   | Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков<br>Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна<br>Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.<br>Телефон: 737-03-303 доб. 168 |
| <br>/Е.А.Зверева/ | <br>М.П.<br>Полн. оформил: Юлии М...   |

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью

88 (Восемьдесят восемь) страниц

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

