

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКР-П/22-36

от 12 апреля 2022 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости:
нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью
562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых)
кв.м, расположенные в многоквартирном доме по адресу:
Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская,
д. 76, входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «Протон»**

Заказчик:	ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	12 апреля 2022 г.
Дата составления отчета:	12 апреля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
РАЗДЕЛ 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	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	16
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
3.1. Общие положения	27
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	27
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	27
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	43
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	46
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	48
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	59
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	61
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	62
5.1. Общие положения	62
5.2. Общие понятия оценки	62
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости.....	62
5.4. Согласование результатов оценки.....	68
5.5. Выбор подходов и методов оценки.....	68
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	70
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	70
6.1.1. Общие положения	70
6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок	70
6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	85
6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	85
6.4. Согласование результатов оценки.....	85
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	87
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	95

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

«12» апреля 2022 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 36 от «29» марта 2022 г. 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:

- нежилых помещений в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	Номер помещения по данным технической инвентаризации	Этаж	Кадастровый номер	Итого общая площадь помещения (кв.м.)
1	LXIII	подвал	36:33:0002202:2257	73,50
2	LXI	подвал	36:33:0002202:2255	105,10
3	LVIII	подвал	36:33:0002202:2252	98,00
4	LVI	подвал	36:33:0002202:2250	84,80
5	LIII	подвал	36:33:0002202:2247	201,20
ИТОГО				562,60

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Оценка произведена по состоянию на 12 апреля 2022 г.

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости: нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м, расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет с учетом НДС по ставке 20%:

11 816 710

(Одиннадцать миллионов восемьсот шестнадцать тысяч семьсот десять) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Итого общая площадь помещения (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	36:33:0002202:2257	подвал	73,50	1 690 500
2	36:33:0002202:2255	подвал	105,10	1 797 210
3	36:33:0002202:2252	подвал	98,00	2 254 000
4	36:33:0002202:2250	подвал	84,80	1 950 400
5	36:33:0002202:2247	подвал	201,20	4 124 600

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости: нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м, расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учета НДС по ставке 20%:

9 847 258

(Девять миллионов восемьсот сорок семь тысяч двести пятьдесят восемь) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Итого общая площадь помещения (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	36:33:0002202:2257	подвал	73,50	1 408 750
2	36:33:0002202:2255	подвал	105,10	1 497 675
3	36:33:0002202:2252	подвал	98,00	1 878 333
4	36:33:0002202:2250	подвал	84,80	1 625 333
5	36:33:0002202:2247	подвал	201,20	3 437 167



**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 № 36 от «29» марта 2022 г. 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:

- нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	Номер помещения по данным технической инвентаризации	Этаж	Кадастровый номер	Итого общая площадь помещения (кв.м.)
1	LXIII	подвал	36:33:0002202:2257	73,50
2	LXI	подвал	36:33:0002202:2255	105,10
3	LVIII	подвал	36:33:0002202:2252	98,00
4	LVI	подвал	36:33:0002202:2250	84,80
5	LIII	подвал	36:33:0002202:2247	201,20
ИТОГО				562,60

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Номер помещения по данным технической инвентаризации	Этаж	Кадастровый номер	Итого общая площадь помещения (кв.м.)	Состояние отделки
1	LXIII	подвал	36:33:0002202:2257	73,50	без отделки
2	LXI	подвал	36:33:0002202:2255	105,10	без отделки
3	LVIII	подвал	36:33:0002202:2252	98,00	без отделки
4	LVI	подвал	36:33:0002202:2250	84,80	без отделки
5	LIII	подвал	36:33:0002202:2247	201,20	без отделки
ИТОГО				562,60	

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.;
- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости на объекты оценки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. 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, а также при принятии управленческих решений и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **12 апреля 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **12 апреля 2022 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объекта оценки и то обстоятельство, что объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры

Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную 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	123112, Россия, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 22, стр. 1, этаж 11, помещение А11, комната № 30

Почтовый адрес	123112, Россия, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 22, стр. 1, этаж 11, помещение А11, комната № 30
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять 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 № 36 от «29» марта 2022 г. к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.
Дата составления отчета	12 апреля 2022 г.
Номер отчета	УКР-П/22-36

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Номер помещения по данным технической инвентаризации	Этаж	Кадастровый номер	Итого общая площадь помещения (кв. м.)
1	LXIII	подвал	36:33:0002202:2257	73,50
2	LXI	подвал	36:33:0002202:2255	105,10
3	LVIII	подвал	36:33:0002202:2252	98,00
4	LVI	подвал	36:33:0002202:2250	84,80
5	LIII	подвал	36:33:0002202:2247	201,20
ИТОГО				562,60

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый номер	Номер помещения по данным технической инвентаризации	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб. с учетом НДС по ставке 20%	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб. с учетом НДС по ставке 20%	Итоговая стоимость, руб. без учета НДС по ставке 20%
36:33:0002202:2257	LXIII	не использовался	1 690 500	не использовался	1 690 500	1 408 750
36:33:0002202:2255	LXI	не использовался	1 797 210	не использовался	1 797 210	1 497 675
36:33:0002202:2252	LVIII	не использовался	2 254 000	не использовался	2 254 000	1 878 333
36:33:0002202:2250	LVI	не использовался	1 950 400	не использовался	1 950 400	1 625 333
36:33:0002202:2247	LIII	не использовался	4 124 600	не использовался	4 124 600	3 437 167
Итого:					11 816 710	9 847 258

* Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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, а также при принятии управленческих решений и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Для определения стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№ RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.	от 12.10.2021 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 22.03.2022 г.	Копии (Представлены в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных 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 источников¹, 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.**

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

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 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 посредничестве рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются

множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания 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 является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	Номер помещения по данным технической инвентаризации	Этаж	Кадастровый номер	Итого общая площадь помещения (кв.м.)
1	LXIII	подвал	36:33:0002202:2257	73,50
2	LXI	подвал	36:33:0002202:2255	105,10
3	LVIII	подвал	36:33:0002202:2252	98,00
4	LVI	подвал	36:33:0002202:2250	84,80
5	LIII	подвал	36:33:0002202:2247	201,20
ИТОГО				562,60

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

Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
36:33:0002202:2257	нет данных
36:33:0002202:2255	нет данных

Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
36:33:0002202:2252	нет данных
36:33:0002202:2250	нет данных
36:33:0002202:2247	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 статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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. Данные о виде использования объектов недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости

Кадастровый номер	Разрешенный вид использования
Все объекты указанные в задании на оценку	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценкаком 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-2020.

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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 представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, представлено на фрагменте карты г. Нововоронеж (рис. 1).

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости

Кадастровый номер	Адрес объекта
Все объекты указанные в задании на оценку	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б

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

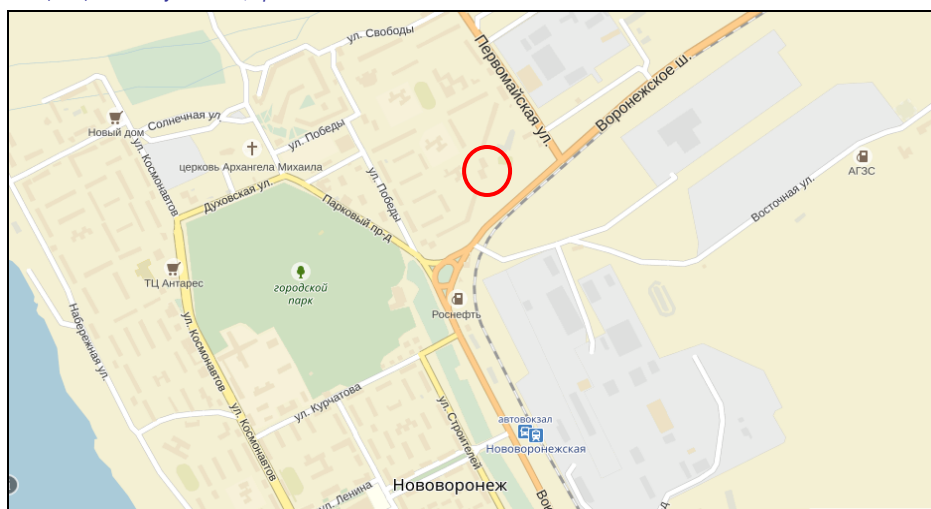


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый номер	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все объекты указанные в задании на оценку	ТЗ № 3	ТЗ № 3

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

2. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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 типовых (базовых) объектов недвижимости**

Наименование группы	Базовые объекты группы
Офисная недвижимость	
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Офисное помещение 80 кв.м на среднем этаже офисного центра класса «В». Помещение с небольшим сроком эксплуатации, с хорошим состоянием отделки. К зданию удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий, имеется охраняемая парковка. Местоположение: культурный центр города.
2. Офисные объекты класса С и ниже	Офисное помещение 50 кв.м расположенное на среднем этаже здания, бывшего НИИ, переоборудованное под офисный центр. В помещении выполнен косметический ремонт, места общего пользования на этаже. Парковка стихийная. Местоположение: центр административного района города.
Торговая недвижимость	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Торговое помещение (бутик) торговой площадью 100 кв.м, расположенное в торговой галерее регионального торгового центра, на 2 этаже. Ремонт – стандартный для данного типа ТЦ. Местоположение: культурный центр города.
4. Стрит-ритейл	Торговое помещение площадью 100 кв.м, расположенное на первом этаже здания, имеющее отдельный вход с красной линии улицы, собственные витрины и вывеску. В месте расположения здания – большая проходимость (центр административного района города). В помещении выполнен новый современный ремонт.
Объекты свободного назначения	
5. Объекты свободного назначения	Встроенное помещение площадью 150 кв.м, расположенное в высоком цокольном этаже с окнами 10-этажного жилого дома в спальном микрорайоне. Может быть оборудовано как под размещение офиса, так и размещение – магазина, салона красоты, танцевальной студии, шумного производства и т.д.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.26.

Физические характеристики объектов недвижимости представлены в табл. 7.

Таблица 7.**Физические характеристики объектов недвижимости**

Кадастровый номер	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Наличие отдельного входа	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
36:33:0002202:2257	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	подвал	73,50	есть	хорошее состояние	без отделки
36:33:0002202:2255	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	подвал	105,10	нет	хорошее состояние	без отделки
36:33:0002202:2252	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	подвал	98,00	есть	хорошее состояние	без отделки
36:33:0002202:2250	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	подвал	84,80	есть	хорошее состояние	без отделки

Кадастровый номер	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Наличие отдельного входа	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
36:33:0002202:2247	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	подвал	201,20	есть	хорошее состояние	без отделки

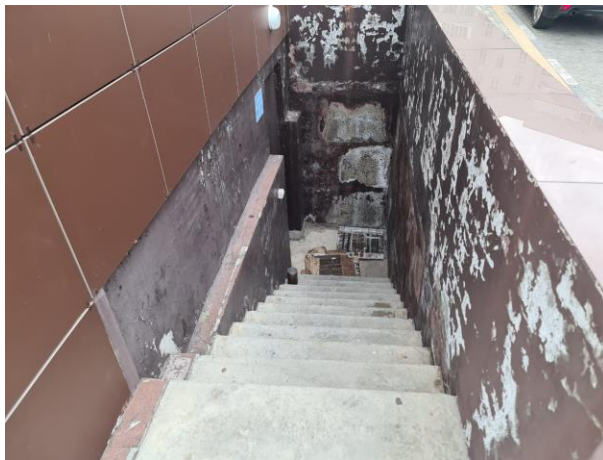
Вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения, а также вид помещений внутри, представлены на фото далее:

- внешний вид жилого дома:



- оцениваемые помещения:











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

Экономические характеристики объектов оценки целесообразно описать через экономические характеристики оцениваемых объектов недвижимости. Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый номер	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты указанные в задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка 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

Кадастровый номер	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты указанные в задании на оценку	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка 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, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый номер	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости, право на который оценивается	Ограниченность доступа к объекту недвижимости, право на который оценивается
Все объекты указанные в задании на оценку	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты, в отношении которых определяется стоимость, 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 объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны 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 показатели социально-экономического развития РФ за 2021г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Промышленное производство.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно). Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%). В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии. Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cde20eead1cd/20220202.pdf>

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь 2022г²

Основные экономические и социальные показатели

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 ¹⁾	104,7	97,3
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ²⁾	98,0

1) Первая оценка. 2) Оценка.

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>

	Январь 2022 г.	В % к		Справочно	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январь 2021 г. в % к	
				январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,5	72,3	98,6	70,6
Индекс промышленного производства		108,6	80,0	97,7	78,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,3	181,5		114,7	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,9	107,7	99,0	97,8	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	224,6	106,0	101,3	101,2	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3213,4	103,6	76,6	100,5	77,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	970,8	113,0	93,3	88,6 ⁴⁾	90,0 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		108,7	101,0	105,2	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,1	100,1	106,7	103,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	76,4	102,4	124,0	97,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	27,9	90,8	в 3,6р.	91,2

4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		2020 г. в % к 2019 г.	Справочно	
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.		декабрь 2020 г. в % к	
							декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	798,0	139,3	88,1	144,5	114,6	85,1	95,3	115,2
в том числе: экспорт товаров	494,0	148,2	57,4	160,0	117,2	79,4	90,6	119,0
импорт товаров	303,9	126,8	30,7	122,4	109,9	94,4	102,9	110,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	56545 ⁵⁾	109,8	77994	112,3	139,9	107,3	109,7	140,7
номинальная, рублей								
реальная		102,9		103,6	138,8	103,8	104,6	139,5

5) Данные предварительные.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,5%.

Индекс промышленного производства в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,6%, с декабрем 2021 г. - 80,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,1%, с декабрем 2021 г. - 93,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 110,1%, с декабрем 2021 г. - 68,7%.

Индекс производства пищевых продуктов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 105,0%, с декабрем 2021 г. - 83,7%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,2%, с декабрем 2021 г. - 99,7%.

Индекс производства металлургического в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 103,5%, с декабрем 2021 г. - 79,7%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 115,7%, с декабрем 2021 г. - 69,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 102,0%, с декабрем 2021 г. - 100,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 100,4%, с декабрем 2021 г. - 79,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей

(сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 216,2 млрд рублей.

Животноводство. На конец января 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 2,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,6 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 3,8% меньше).

Реализация продукции. В январе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла **продажа** основных сельскохозяйственных продуктов, кроме зерна и картофеля.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в январе 2022 г. составил 34,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 49,4% больше, чем в январе 2021 г., по сравнению с декабрем 2021 г. - на 39,4% меньше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2022 г. составил 512,4 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2022 г. возведено 790 многоквартирных домов. Населением построено 36,4 тыс. жилых домов. Всего построено 130,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 5,6 млн кв. метров, или 54,0% от общего объема жилья, введенного в январе 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе 2022 г. составил 3213,4 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,8%, **непродовольственных товаров** - 52,2% (в январе 2021 г. - 47,8% и 52,2% соответственно).

Оборот общественного питания в январе 2022 г. составил 155,2 млрд рублей, или 110,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 970,8 млрд рублей, или 113,0% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе 2022 г. составил 9214,6 млрд рублей, или 114,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 22,3% оборота оптовой торговли.

Запасы топлива. Запасы угля для продажи населению и организациям социальной сферы на 1 января 2022 г. были созданы на **топливных складах** 44 субъектов Российской Федерации (на 1 января 2021 г. - 42 субъектов) и составили 0,2 млн тонн, что на 24,7% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Из 25 субъектов Российской Федерации, где запасы угля были меньше, чем на 1 января 2021 г., в 15 субъектах они сократились более чем на 30%.

В **котельных**, находящихся в ведении муниципалитетов, и в ведомственных котельных запасы угля на 1 января 2022 г. составили 4,4 млн тонн, что на 10,0% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. По сравнению с 1 января 2021 г. запасы угля увеличились в 18 субъектах Российской Федерации, уменьшились - в 65 субъектах.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 798,0 млрд долларов США (58769,3 млрд рублей), в том числе экспорт - 494,0 млрд долларов (36384,9 млрд рублей), импорт - 303,9 млрд долларов (22384,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в 2021 г. сложилось положительное, 190,1 млрд долларов (в 2020 г. - положительное, 93,7 млрд долларов).

Индексы цен и тарифов

	К предыдущему месяцу			Январь 2022 г. к январю 2021 г.	Справочно январь 2021 г. к декабрю 2020 г.
	ноябрь 2021 г.	декабрь 2021 г.	январь 2022 г.		
Индекс потребительских цен	101,0	100,8	101,0	108,7	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	102,7	100,8	100,1	123,1	103,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101,3	100,3	100,6	112,6	101,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,8	100,8	101,2	108,7	100,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	100,0	102,6	103,6	103,1

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в январе 2022 г. составил 100,8%, (в январе 2021 г. - 100,5%).

В январе 2022 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,4% (в январе 2021 г. - на 1,0%).

Цены на **непродовольственные товары** в январе 2022 г. увеличились на 0,7% (в январе 2021 г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на **услуги** в январе 2022 г. выросли на 0,8% (в январе 2021 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2022 г. составила 18665,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 95,8%, в обрабатывающих производствах - 101,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,4%.

В январе 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе в растениеводстве - 101,2%, в животноводстве - 100,2%.

В январе 2022 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 101,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 102,2%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2022 г., по предварительным данным, составил 102,6%.

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 января 2022 г. составил 66252,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 января 2021 г. на 13,0%, по сравнению с 1 декабря 2021 г. - на 6,3% при увеличении потребительских цен на 108,4% и 100,8% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 февраля 2022 г. составило 368 единиц и сократилось по сравнению с 1 февраля 2021 г. - на 38 организаций, по сравнению с 1 января 2022 г. - на 2 организации.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 января 2022 г. составил 77210,2 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец января 2022 г. составил 15501,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 13,2%, по сравнению с концом декабря 2021 г. практически не изменился.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 февраля 2022 г. составили 630,2 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 февраля 2021 г. на 6,7%, по сравнению с 1 января 2022 г. снизились на 0,1%.

В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 104,7% и 103,1% соответственно.

Уровень жизни населения.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2021 г., по предварительным данным, составила 56545 рублей и по сравнению с 2020 г. выросла на 9,8%, в декабре 2021 г. - 77994 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 12,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2022 г. составила 915 млн рублей и по сравнению с 1 января 2022 г. увеличилась на 129 млн рублей (16,4%).

Пенсии. В январе 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 16884 рубля и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 7,2%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составила 74,8 млн человек, из них 71,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составил 59,5%.

Безработица. В январе 2022 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составил 4,4% (без исключения сезонного фактора).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу января 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,9 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе 2022 г. забастовки зафиксированы не были.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 января 2022 г. составила 145,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 612,8 тыс. человек, или на 0,42% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 582,2 тыс. человек, или на 0,40%). Миграционный прирост на 41,2% компенсировал естественную убыль населения.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния,

³ Источник: <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202022%20март.pdf>

даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Выводы и перспективы российской экономики.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительные, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают

все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключая их временного снижения.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
6. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.03.2022 года

4. Итоги социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж за 2021г⁴

В целях обеспечения положительной динамики основных макроэкономических показателей городского округа город Нововоронеж в 2021 году администрацией города осуществлялись мероприятия, направленные на активизацию экономического роста и обеспечение социальной

⁴ <https://new-voronezh.ru/content/imagetoc/files/Отчет%20главы%20за%202021.doc>

стабильности. Также большое внимание уделялось поступлению налоговых и неналоговых доходов в бюджет городского округа город Нововоронеж, усилению контроля за целевым и эффективным расходованием бюджетных средств, изысканию дополнительных доходов.

Одним из драйверов развития города является реализация Плана программных мероприятий, направленных на социально-экономическое и инфраструктурное развитие городского округа город Нововоронеж, в рамках реализации Соглашения о сотрудничестве государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» и Правительства Воронежской области. В 2021 году фактическое поступление средств из областного бюджета составило 391,93 млн.руб.

Также новые возможности для социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж открывает участие в реализации муниципальных составляющих региональных проектов. В 2021 году на территории города были успешно реализованы:

- муниципальная составляющая регионального проекта Воронежской области "Цифровая образовательная среда" федерального проекта "Цифровая образовательная среда" национального проекта "Образование",
- муниципальная составляющая регионального проекта Воронежской области "Современная школа" федерального проекта "Современная школа" национального проекта "Образование";
- муниципальные составляющие регионального проекта Воронежской области "Формирование комфортной городской среды" федерального проекта "Формирование комфортной городской среды" национального проекта "Жилье и городская среда";
- муниципальная составляющая регионального проекта Воронежской области "Обеспечение качественно нового уровня развития инфраструктуры культуры ("Культурная среда")" федерального проекта "Обеспечение качественно нового уровня развития инфраструктуры культуры ("Культурная среда")" национального проекта "Культура".

Демография. По состоянию на 01.01.2021 численность постоянного населения городского округа город Нововоронеж составила 31558 человек. Демографическая ситуация в городе оценивается как неблагоприятная. Негативным фактором является естественная убыль населения, т.е. превышение смертности над рождаемостью.

С начала 2021 года численность городского населения сократилась. По оперативным данным за отчетный период естественная убыль населения города составила 341 человек (в 2020 году – 187 чел.); родилось 248 человек (в 2020г. - 302), умерло 589 человек (120,4% к 2020г., в 2020г. - 489 чел.). В 2021 году смертность превысила рождаемость в 2,4 раза против 1,6 раза - в 2020 году.

Экономика. В 2021 году промышленное производство городского округа город Нововоронеж характеризовалось снижением темпов роста в основных отраслях специализации (по сравнению с уровнем 2020 года), что обусловлено, в основном, результатом деятельности Нововоронежской АЭС.

Темп роста объема производства в целом по промышленным видам деятельности ("Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений") за 2021 год составил 99,7% в действующих ценах, в сопоставимых – 92,1 % относительно 2020 года.

Спад производства в целом в промышленности города объясняется опережающей отрицательной динамикой в "Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха", индекс промышленного производства которого составил 91,9%. В остальных видах деятельности отмечен рост индекса, так в "Обрабатывающих производствах" он составил 110% в сопоставимых ценах к прошлому году (в 2020 г. - 93,3%), в "Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений" - 114,4% (в 2020 г. - 97,9%).

В объеме отгруженных товаров по промышленным видам деятельности наибольший удельный вес имели предприятия, относящиеся к виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" - 98,6%. "Обрабатывающие производства" занимали 1,1% в общем объеме отгруженных товаров, "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" - 0,3%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, работ и услуг, выполненных собственными силами, организаций, осуществляющих промышленную деятельность по городскому округу город Нововоронеж, в 2021 году составил 93910,8 млн.руб., в том числе в рамках вида деятельности:

- "Обрабатывающие производства" - 1059,9 млн. руб.;
- "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" - 92615,7 млн.руб.;
- "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" - 235,2 млн. руб.

Оборот организаций, осуществляющих промышленные виды деятельности, составил 93345,3 млн.руб. (100% к уровню 2020 года).

Инвестиции. Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства) за 2021 год за счёт всех источников финансирования на территории городского округа составил по оценке, 3780 млн. руб.,

что свидетельствует о росте темпов по отношению к 2020 году как в действующих ценах (109,7%), так и в сопоставимых (101,3%).

В структуре инвестиций преобладают сооружения, оборудование, транспорт, основным объектом инвестирования является реконструкция основного производства.

Занятость. Численность экономически активного населения города по состоянию на 01.01.2022г. составила, по оценке, 18,4 тыс.человек, или 58% от общей численности городского населения (в 2020г. - 18,8 тыс.человек или 59% от общей численности населения).

В 2021 году численность безработных граждан, зарегистрированных в Центре занятости населения, составила 430 человек (что в 2 раза меньше, чем в 2020 году); на конец 2021 года численность зарегистрированных безработных составила 211 человек (в 1,9 раза меньше, чем в 2020г.). Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,8 %, по сравнению с 2020 годом уменьшился в 2,6 раза.

Коэффициент напряженности на рынке труда составил 0,39 (уменьшился в 2,5 раза сравнительно с прошлым годом). Число вакансий в городе снижается. На начало 2021 года насчитывалось 405 вакансий, на последнюю отчетную дату имеется только 311 вакансий, среднемесячное число вакансий в 2021 году - 311, что ниже чем в 2020 году на 23%. Основными проблемами городского рынка труда являются: низкая конкурентоспособность отдельных категорий граждан и значительные профессионально-квалификационные диспропорции между спросом на рабочую силу и ее предложением, а также сложившаяся санитарно-эпидемиологическая обстановка на территории по распространению коронавирусной инфекции. На рынке труда наблюдается дисбаланс спроса и предложения рабочей силы.

Потребительский рынок и предпринимательство. По состоянию на 01.01.2022 года в городском округе город Нововоронеж по данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МИ ФНС) зарегистрировано 695 субъектов бизнеса, из которых – 512 индивидуальные предприниматели, 180 - малые и микро предприятия, 3- средние предприятия. Самозанятых граждан – 577 человек (в том числе 14 ИП).

Проведены конкурсы «Лучший бизнес-проект», «Лучшее предприятие по результатам опроса жителей городского округа город Нововоронеж». Один субъект малого бизнеса получили субсидию из местного бюджета по итогам конкурса «Лучший бизнес-проект». Сумма субсидии составила 150,0 тысяч рублей.

В 2021 году расходы бюджета городского округа город Нововоронеж на развитие и поддержку малого и среднего предпринимательства составили 333,08 тысяч рублей (95,2% от плана). Запланированные денежные средства не были освоены в полном объеме из-за запрета проведения мероприятий в связи с введением ограничений, связанных с нераспространением и завозом новой коронавирусной инфекции.

По состоянию на 01.01.2022 г. в городе действуют 335 объектов розничной торговой сети (289 - стационарных, 46 - нестационарных), в.т.ч:

- 289 магазинов, аптек, аптечных пунктов и стационарных обособленных отделов (магазины-павильоны), из них: 55 - продовольственных, 52 - смешанных, 182 - непродовольственных;
- 46 павильонов и киосков: 31 - продовольственных, 15 - промышленных и смешанных.

Из 335 объектов торговли – в 330 (98,5%) осуществляется негосударственная розничная торговля.

Оборот розничной торговли за 2021 год составил 3 806 940 тыс. руб. Темп роста к 2020 году в сопоставимых ценах составил 95,71% в т. ч:

- по продовольственной группе товаров – 98,21 %;
- по непродовольственной – 91,33%.

Доля розничного товарооборота негосударственного сектора составляет 99,26%.

Анализ структуры товарооборота предприятий торговли показал, что доля продовольственной группы товаров составила 64,96%, доля промышленной группы – 35,04%.

Общая площадь, используемая для организации розничной торговли, - 44037,08 кв. м., торговая - 28576,78 кв.м., в том числе общая площадь стационарных торговых объектов – 40852,01 кв.м., торговая - 26259,26 кв.м.

Финансы. Бюджет городского округа город Нововоронеж на 2021 год утвержден в составе трехлетнего бюджета решением Нововоронежской городской Думы от 08.12.2020 № 17 «Об утверждении бюджета городского округа город Нововоронеж на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов» (далее – Решение о бюджете).

По отчетным данным бюджет городского округа город Нововоронеж за 2021 год по доходам выполнен в сумме 1 258,0 млн. рублей или на 100,65% к прогнозу на год.

В структуре доходов бюджета городского округа в 2021 году поступления налоговых доходов составили 394,7 млн. рублей (31,4%), неналоговых доходов – 120,4 млн. рублей (9,6%), безвозмездных поступлений – 742,9 млн. рублей (59%). Структура доходов бюджета приведена на диаграмме № 1.



Диаграмма №1. Структура доходов бюджета

По расходам бюджет городского округа город Нововоронеж, согласно отчетным данным, за 2021 год выполнен в сумме 1 137,0 млн. рублей или на 86,76 % от плановых назначений.

В структуре расходов наибольший удельный вес занимают расходы на сферы: "Образование" - 56,40%, "Жилищно-коммунальное хозяйство" - 14,72%, "Национальная экономика" - 10,24%.

Расходы по другим разделам составили:

- "Общегосударственные вопросы" - 8,02%;
- "Физическая культура и спорт" - 5,27%;
- "Культура, кинематография и средства массовой информации" - 2,23 %;
- "Социальная политика" - 1,72%;
- "Национальная безопасность и правоохранительная деятельность" - 1,34%;
- "Средства массовой информации" - 0,06%.
- "Обслуживание государственного и муниципального долга" - 0,0%.

Неэффективные расходы в сфере муниципального управления городского округа город Нововоронеж в 2021 году отсутствуют.

В 2021 году была проведена работа по реализации мер по поэтапному повышению заработной платы отдельных категорий работников учреждений образования, предусмотренных указом Президента РФ от 07.05.2012 № 597.

Муниципальный заказ. В целях эффективного использования бюджетных средств в 2021 году было заключено 1821 контракт (договор), в том числе проведено 119 конкурсных процедур по исполнению бюджета на 2021 год, в том числе: 2 открытых конкурса, 106 аукционов, 11 запросов котировок. Муниципальный заказ размещен на сумму 571 829,5 тыс.руб.

При проведении процедур размещения муниципального заказа за 2021 год сэкономлено 34 511,31 тыс.руб.

Муниципальные предприятия и общества с ограниченной ответственностью со 100% долей участия муниципального образования в уставном фонде. В городском округе город Нововоронеж по состоянию на 01.01.2021 действует 7 муниципальных унитарных предприятий и 6 обществ с ограниченной ответственностью со 100% долей участия муниципального образования в уставном фонде, из них:

- 1 предприятие общественного питания: МУП «Фора»;
- 1 предприятие по оказанию бытовых услуг: МУП «Ритуал»;
- 2 предприятия по предоставлению коммунальных услуг: МУП «Аквасервис», МУП «Горэлектросети»;
- 3 предприятия других видов деятельности: МУП «Кабельное телевидение», МУП «Центральный рынок», МУП «ИРЦ»;
- 1 общество по предоставлению услуг по благоустройству – ООО «Благоустройство»;
- 2 общества, осуществляющее деятельность в области торговли, – ООО «Центральная аптека» и ООО «Нововоронежский ОПС»;
- 1 общество, оказывающее полиграфические услуги, – ООО «Нововоронежская типография»;
- 1 общество, осуществляющее бытовые услуги, – ООО «Локон»;
- 1 общество по предоставлению услуг по теплоснабжению - ООО «Теплоресурс».

В IV квартале 2021 года был проведен анализ финансово-хозяйственной деятельности муниципальных унитарных предприятий и ООО за 9 месяцев 2021 года. По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности было установлено, что 11 организаций получили прибыль, общий размер которой составил 18,8 млн. руб., что на 58% больше, чем за аналогичный период

2020 года. У 2-х предприятий сложился убыток в размере 5,6 млн. руб., что на 1,9 млн. руб. больше, чем за 9 месяцев 2020.

Муниципальное имущество и земельные отношения. В 2021 году заключено 12 договоров передачи жилого помещения в собственность. По состоянию на 01.01.2022 г. приватизировано 98,8% жилого фонда.

На 01.01.2022 действует 79 договоров аренды муниципального имущества (движимое и недвижимое имущество), общая площадь, сданных в аренду помещений составляет 10,6 тыс. кв.м. Поступление арендных платежей за 2021 года в бюджет составило 15024,547 тыс. рублей.

В соответствии с прогнозным планом приватизации муниципального имущества, в 2021 году проведено 6 электронных аукционов. По итогам электронных аукционов продано 3 здания с земельными участками и 1 объект незавершенного строительства с земельным участком.

За отчетный период проведено 6 аукционов (32 лота) по продаже права на заключение договоров аренды муниципального имущества. По результатам проведенных аукционов заключено 32 договора аренды, в т.ч. 23 на движимое имущество.

В 2021 году проведены мероприятия по инвентаризации 19-ти объектов муниципальной собственности с целью уточнения их технических характеристик; зарегистрировано право муниципальной собственности на 175 объектов недвижимости, в том числе: 164 объекта, 11 земельных участков и 31 бесхозный объект.

Архитектура и градостроительство. В 2021 году администрацией городского округа город Нововоронеж было выдано 4 разрешения на строительство и 5 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Также в 2021 году было выдано:

- 52 уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
- 9 уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Площадь введенного в эксплуатацию в 2021 году жилья составила 7514 кв.м за счет индивидуального жилищного строительства (46 домов).

Выданы разрешения на строительство таких объектов как:

- Реконструкция АЗС по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 5б;
- Реконструкция АЗС № 12 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе.

Осуществлен ввод в эксплуатацию таких объектов как:

- Спортивно оздоровительный комплекс по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9;
- Рыбоперерабатывающий комплекс по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе, д. 9в, застройщик ООО "СИНТЕЗ-Н";
- Производственный комплекс по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе, д. 11, застройщик ООО "ЛИССАНТ-М".

Предоставлено 7 земельных участков многодетным гражданам под строительство индивидуальных жилых домов.

Жилищно-коммунальная сфера. Одним из важнейших направлений деятельности администрации городского округа город Нововоронеж является организация стабильной работы жилищно-коммунального комплекса города, а также осуществление контроля над деятельностью организаций жилищно-коммунального комплекса. Информация о деятельности администрации городского округа город Нововоронеж в сфере ЖКХ постоянно публикуется в газете "Мой город" и размещается на официальном сайте городского округа город Нововоронеж.

В настоящее время многоквартирный жилищный фонд города состоит из 231 дома, 178 из которых введены в эксплуатацию более 30 лет назад. Средний физический износ жилищного фонда составляет более 50%.

Благоустройство. В целях создания условий для благоприятного проживания населения на территории городского округа город Нововоронеж, в рамках реализации муниципальной составляющей регионального проекта Воронежской области «Формирование комфортной городской среды» федерального проекта "Формирование комфортной городской среды" национального проекта "Жилье и городская среда" были выполнены работы по комплексному благоустройству следующих дворовых территорий многоквартирных домов:

- ул. Мира, д.д. 20, 20а, 22, 22а;
- ул. Мира, д.14, ул. Комсомольская д.д. 6,6а,8;
- ул. Космонавтов, д.д. 3,5,7;

- ул. Космонавтов, д.11.

В ходе благоустройства вышеуказанных дворовых территорий выполнен ремонт асфальтобетонного покрытия дворовых проездов, устроены парковочные карманы, уличное освещение, установлены скамьи, урны. Выполнено устройство огороженных детских игровых площадок с резиновым покрытием, игровым и спортивным оборудованием для детей разных возрастных групп. Отремонтированы тротуары с устройством плиточного покрытия, элементами водоотвода. Установлено ограждение палисадников, проведено озеленение территории. Осуществлен ремонт контейнерных площадок.

Объем финансирования выполненных работ составил 52 651,50 тыс. руб., в том числе: 24 500 тыс. руб. – средства федерального бюджета, 27500,00 тыс. руб. – средства областного бюджета, 651,5 тыс. руб. – средства местного бюджета.

Транспорт. Муниципальных пассажирских автотранспортных предприятий в городском округе город Нововоронеж не имеется.

Пассажирские перевозки населению по межмуниципальным маршрутам оказывают: ООО «ЛБ-ТРАСТ» (г. Нововоронеж – ст. Колодезная – с. Круглое), ИП Ишкова Т.Г (г. Нововоронеж –г. Воронеж).

Транспортные средства, используемые для перевозки пассажиров на данных маршрутах, оснащены аппаратурой спутниковой навигации ГЛОНАСС.

На основании договоров на выполнение пассажирских перевозок по муниципальным маршрутам регулярного сообщения действуют маршруты:

- №1 «Поселок ИЖЗ – кольцевой»
- №4 «Кладбище – кольцевой»
- №6 «СНТ «Росинка» – кольцевой»
- №7 «ул. Коммунальная - ул. Набережная (МФЦ) – кольцевой».

Услуги таксомоторных перевозок оказывают 5 субъектов предпринимательства на 36 автотранспортных средствах.

Организации, реализующие автомобильный бензин и дизельное топливо в городе: АО «Воронежнефтепродукт», ИП Ишков Г.Г., ИП Сухов С.И., ООО «Газ-Сервис», ИП Цветиков, ООО «ЛМ-ГАЗ». Наличие нескольких субъектов на данном рынке играет положительную роль в формировании ценовой политики на автотопливо.

Социальная сфера. По состоянию на 01.01.2021 года на учете для улучшения жилищных условий в администрации городского округа город Нововоронеж состояли 148 семей.

В рамках реализации мероприятия государственной программы Воронежской области "Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Воронежской области" участниками программы на 2021 год признаны 37 семей, из них получили свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома - 11 молодых семей (все они реализовали свои свидетельства).

В рамках реализации подпрограммы «Социальная поддержка граждан в городском округе город Нововоронеж» МП «Муниципальное управление и развитие социальной политики в городском округе город Нововоронеж» в 2021 году предоставлена адресная социальная поддержка:

- 76 гражданам, попавшим в трудную жизненную ситуацию, оказана материальная помощь;
- 53 работникам образования и здравоохранения предоставлены льготы по оплате коммунальных услуг;
- 88 пенсионерам городского округа город Нововоронеж предоставлена компенсация части стоимости за посещение общего отделения бани.

В 2021 году задание на призыв граждан на военную службу составило 49 человек, отправлено в войска – 40 человек.

В городе проживает 12 531 пенсионер (40% от общей численности населения). Средний размер пенсий за 2021 год сложился в размере 17692 руб., что на 7,7% выше уровня прошлого года.

Здравоохранение. Организацию оказания на территории городского округа город Нововоронеж первичной медико-санитарной помощи, скорой медицинской помощи, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов осуществляет Федеральное государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Клиническая больница №33» Федерального медико-биологического агентства России.

На балансе «Клиническая больница №33» имеются структурные подразделения:

- поликлиника для взрослых и детей на 600 посещений в смену;
- роддом и женская консультация;
- отделение скорой и неотложной медицинской помощи;
- лечебные корпуса на – 224 койки;
- бюджетная аптека КБ №33 II категории.

Одной из основных проблем КБ является кадровый дефицит врачебного и среднего медицинского персонала.

В 2021 году медицинскую помощь оказывали: врачи - 129 чел., средний медицинский персонал – 313 чел., из них – 216 медицинских сестер.

Размер дефицита врачебными кадрами составляет – 37,0%; среднего медицинского персонала – 28,0%.

По целевому набору в Воронежской медицинской академии им. Н.Н. Бурденко проходят обучение 65 студентов, которые после окончания обучения будут работать в КБ №33.

Для оздоровления оперативного персонала АЭС действует санаторий-профилакторий.

Образование. Система образования городского округа город Нововоронеж состоит из 17 учреждений образования, из них:

- Общеобразовательных учреждений – 4,
- Дошкольных образовательных учреждений – 10,
- Учреждений дополнительного образования – 3.

Все образовательные учреждения городского округа лицензированы и аккредитованы в соответствии с требованиями действующего законодательства.

С 01.09.2021 в муниципальных общеобразовательных учреждениях обучается 3466 чел. Общее количество класс-комплектов – 128. Средняя наполняемость классов – 27,1 чел.

Фактическая численность основных работников муниципальных общеобразовательных учреждений – 304 чел., из них по основной должности «учитель» – 173 чел., прочего педагогического персонала – 52 чел.

По состоянию на 01.01.2022 дети, которые по различным причинам не посещают общеобразовательные учреждения, в городском округе отсутствуют.

Государственная итоговая аттестация в 2021 году в связи с пандемией коронавирусной инфекции COVID-19 проводилась по двум обязательным общеобразовательным предметам (русский язык и математика). Все выпускники 9 и 11 классов общеобразовательных учреждений города получили аттестаты об основном общем образовании и среднем общем образовании.

К муниципальным дошкольным образовательным учреждениям городского округа город Нововоронеж относятся:

- ✓ 8 – детских садов общеразвивающего вида (№4, №5, №6, №8, №10, №13, №14, №15);
- ✓ 1 – детский сад компенсирующего вида (№7);
- ✓ 1 – детский сад комбинированного вида (№12).

В городском округе, по данным органов статистики, проживает 1989 ребенка в возрасте от 1 года до 7 лет. Дошкольные учреждения в 2021 году посещали 1831 воспитанник, из них 339 детей в возрасте от 1,5 до 3 лет, 1466 детей - от 3 до 7 лет, 26 детей – старше 7 лет. Охват детей в возрасте от 1 года до 7 лет дошкольным образованием составил 91,7%. Количество детей, посещающих дошкольные учреждения, снижается в связи с уменьшением общего количества детей дошкольного возраста, проживающих на территории городского округа город Нововоронеж. В связи с пандемией новой коронавирусной инфекции средняя посещаемость за год составила 48,97 %.

Культура. Деятельность, связанную со сферой культуры, осуществляют два муниципальных автономных учреждения: МАУК «Культурно-досуговый центр» и МАУДО «Детская школа искусств им. В.В.Силина», которое является учреждением дополнительного образования.

В связи с неблагоприятной эпидемиологической обстановкой МАУК «Культурно-досуговый центр» приостанавливал в 2021 году работу с посетителями. Учреждение, как и в 2020 году, продолжило работу в on-line пространстве.

Фактическое число просмотров с учётом всех категорий населения за 2021 год – 135 290.

Всего за 2021 г. во Дворце культуры проведено: 352 мероприятия, количество участников – 135290 чел., в т.ч. 21 выставка изобразительного и декоративно-прикладного искусства, в них зрителей и участников – 18484 человека. На платной основе проведено 28 мероприятий, в них зрителей – 3895 чел.

Для детей проведено 41 мероприятие, количество участников в них - 8441 чел., платно – 4 мероприятия, в них - 953 чел.

Для молодёжи – 20 мероприятий, в них 2350 чел., платно – 1 мероприятие, в нем - 61 чел.

Спорт. В городском округе большое внимание уделяется развитию массового спорта и физкультурно-оздоровительного движения. Вовлечение жителей города в занятия физической культурой и спортом – главная задача муниципального автономного учреждения городского округа город Нововоронеж «Спортивно-оздоровительный центр» (МАУ «Спортцентр»), муниципального автономного учреждения городского округа город Нововоронеж «Ледовая арена «Остальная» (МАУ «Ледовая арена «Остальная») и муниципального казенного учреждения дополнительного образования «Детско-юношеская спортивная школа городского округа город Нововоронеж» (МКУДО Нововоронежская ДЮСШ).

Спортивно-оздоровительную работу в городском округе город Нововоронеж осуществляют 63 штатных работника физической культуры и спорта, в том числе:

- в дошкольных образовательных организациях – 11 человек;
- в общеобразовательных организациях – 11 человек;
- в организации профессионального образования – 1 человек;

- в организации дополнительного образования – 17 человек;
- в организациях при спортивных сооружениях – 22 человека.

Нововоронежские спортсмены защищают честь города и области, участвуя в российских и международных соревнованиях.

Правовая сфера. Кроме направлений деятельности, отмеченных выше, администрацией городского округа по многим вопросам осуществлялась повседневная работа, обеспечивающая функционирование городского хозяйства в обычном рабочем режиме, решение насущных вопросов граждан, выполнение поручений государственных органов, федеральных законов и иных правовых актов.

Ежедневно, в течение 2021 года осуществлялась правовая и антикоррупционная экспертиза проектов муниципальных правовых актов исполнительно - распорядительного и представительного органов местного самоуправления, договоров, стороной которых является администрация городского округа город Нововоронеж, а в отдельных случаях - подготовка документов, представляемых на подпись главе администрации городского округа город Нововоронеж и его заместителям.

За 2021 год по результатам проведения антикоррупционной экспертизы проектов нормативно-правовых актов было подготовлено 128 заключений. В 2 проектах нормативных правовых актов было выявлено и устранено 2 коррупциогенных фактора.

Муниципальное управление. В соответствии с Указом Президента РФ от 28.04.2008г. №607, исполнительными органами государственной власти Воронежской области ежегодно проводится оценка эффективности деятельности органов местного самоуправления. По результатам мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Воронежской области за 2020 год, проведенного в 2021 году департаментом по развитию муниципальных образований Воронежской области, городской округ город Нововоронеж в рейтинге по уровню показателей занял 1 место, а в рейтинге по темпам роста показателей - 3 место в связи с тем, что по большинству показателей максимальные значения были достигнуты уже несколько лет назад. По комплексной оценке городской округ город Нововоронеж занял 3 место.

Одним из направлений деятельности администрации городского округа город Нововоронеж является разработка и осуществление мероприятий по повышению профессионализма и компетентности кадрового состава администрации. Проводится системная работа по аттестации муниципальных служащих, в 2021 году 11 муниципальных служащих прошли очередную аттестацию и были признаны аттестационной комиссией соответствующими замещаемым должностям муниципальной службы.

Заключительная часть. Подводя итоги социально – экономического развития городского округа за 2021 год, необходимо сказать о том, что благодаря поддержке губернатора и Правительства Воронежской области, с учетом реализации основополагающего Соглашения между Госкорпорацией «Росатом» и Правительством Воронежской области, была значительно увеличена доходная часть бюджета городского округа. Все поступившие денежные средства были направлены на развитие города, создание комфортной городской среды.

Конструктивное взаимодействие и сотрудничество с депутатами городской Думы, руководством градообразующего предприятия, руководителями предприятий и учреждений города, а также с силовыми структурами и предпринимательским сообществом, позволили принимать своевременные решения и выполнять поставленные задачи. В результате все стратегические цели социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж в рамках мероприятий и контрольных событий, запланированных на 2021 год, были достигнуты в полном объеме.

5. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

- www.cian.ru;
- www.rent.ru;
- www.renlist.ru;
- www.irr.ru;

- www.realty.yandex.ru;
- www.avito.ru;
- <http://www.domofond.ru>;
- www.realty.dmir.ru

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нововоронеж Воронежской области в январе 2021 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.01.2022 г. до даты оценки. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

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

Спецоперация на Украине, девальвация рубля и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах. 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. На рынок недвижимости так же как и на все остальные рынки оказала негативное влияние пандемия коронавируса COVID-19.

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, представлено в табл. 11.

Таблица 11.

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. 11 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 12.

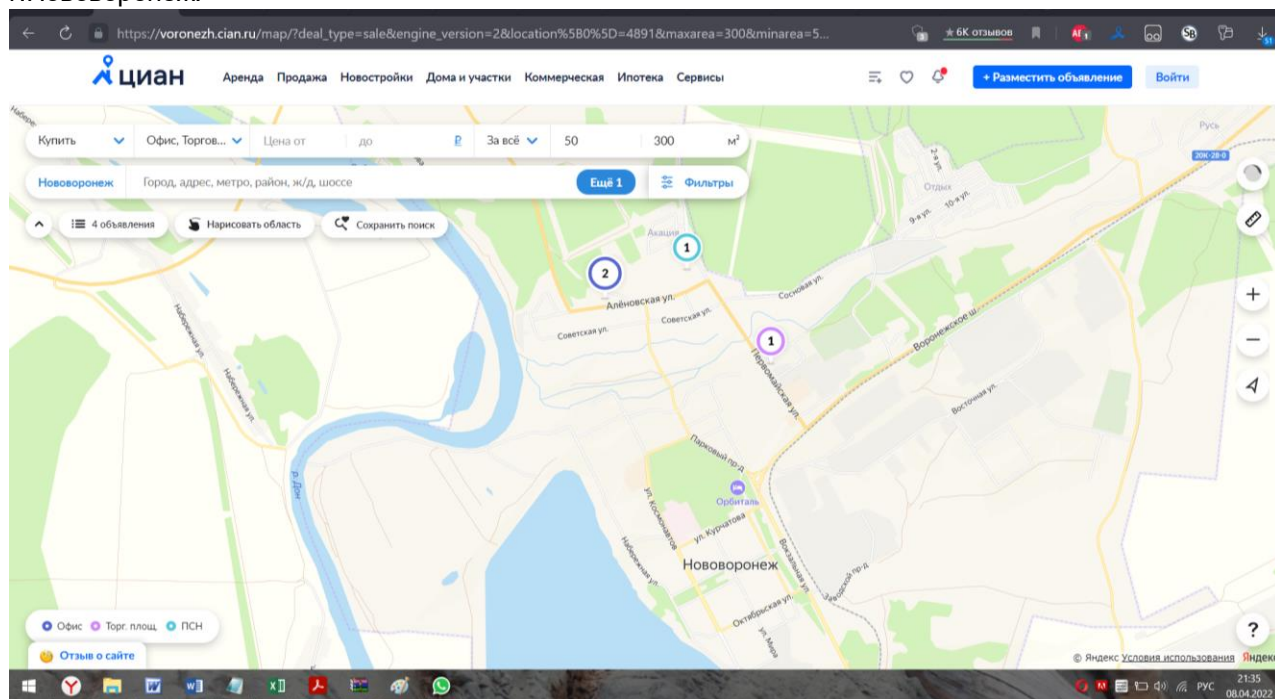
Таблица 12.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3 – г. Нововоронеж
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения	не локализовалось
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3
Адресный ориентир	не локализовалось
Физические характеристики	встроенные помещения в жилых многоквартирных домах
Тип объектов	не локализовалось
Этаж расположения	не локализовалось
Общая площадь	от 50 до 300 кв.м.
Тех. состояние здания	хорошее
Состояние отделки	не локализовалось

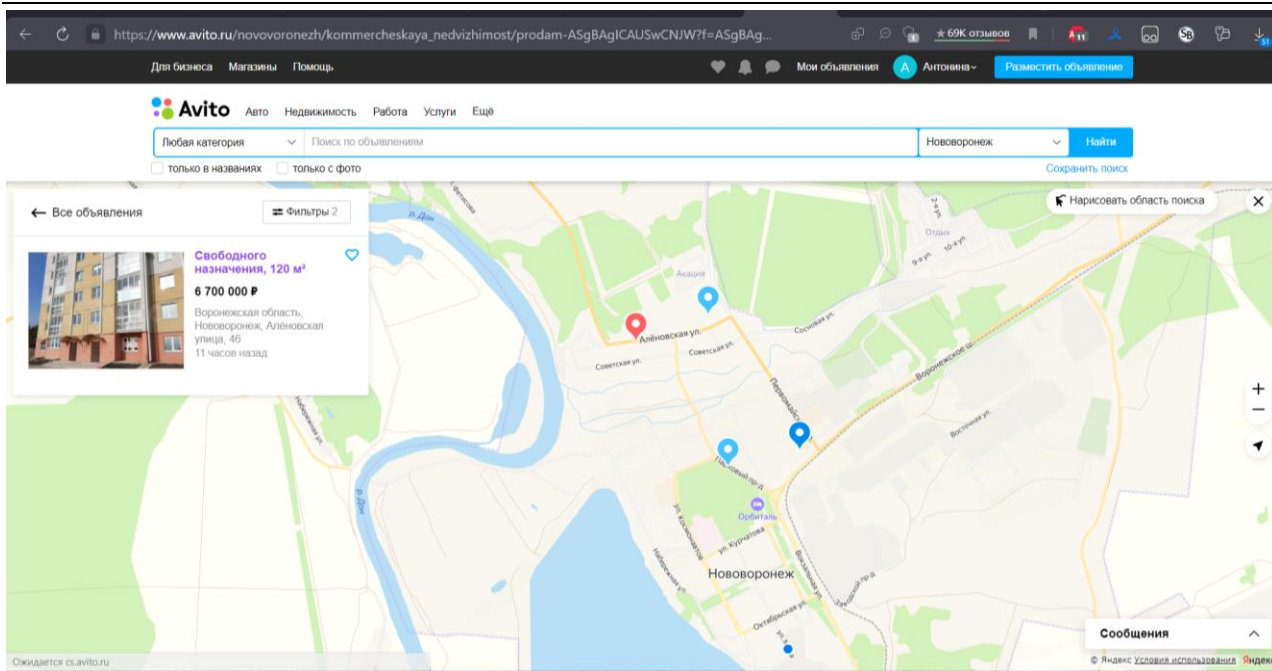
Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже нежилых помещений в г.Нововоронеж:



Источник:

https://voronezh.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&location%5B0%5D=4891&maxarea=300&minarea=50&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=5&zoom=14¢er=51.322903101590654,39.20707250035993



Источник: 1. https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?f=ASgBAQECAkSwCNJW8hKg2gEBQIYJJl5dii0BRbQTFHsiZnJvbSI6NTAsInRvIjozMDB9

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 12 условиями локализации. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или несоответствия 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. 13 – табл. 20. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 13.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Воронежская область, Новovoronezh, Коммунальная ул., 6
Объект анализа 2	Воронежская область, Новovoronezh, Аленовская ул., 46
Объект анализа 3	Воронежская область, Новovoronezh, Аленовская ул., 46
Объект анализа 4	Воронежская область, Новovoronezh, Аленовская ул., 46
Объект анализа 5	Воронежская область, Новovoronezh, Коммунальная ул., 5

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

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
Все объекты анализа	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 16.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Наличие отдельного входа	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	66	есть	хорошее состояние	ремонт эконом-класса
Объект анализа 2	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	190	есть	хорошее состояние	ремонт эконом-класса
Объект анализа 3	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	119,7	есть	хорошее состояние	ремонт эконом-класса
Объект анализа 4	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	120	есть	хорошее состояние	под чистовую отделку
Объект анализа 5	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	121,0	есть	хорошее состояние	ремонт эконом-класса

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Данные о наличии движимого имущества, несвязанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 1	собственная котельная*
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует
Объект анализа 4	отсутствует
Объект анализа 5	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

*Примечание: наличие собственной котельной рассматривается с точки зрения наличия отопления и горячего водоснабжения, что сопоставимо с наличием аналогичных центральных коммуникаций у оцениваемых помещений.

Таблица 19.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Все объекты анализа	без существенных преимуществ	Нет

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	3 500 000	53 030
Объект анализа 2	6 840 000	36 000
Объект анализа 3	5 700 000	47 619
Объект анализа 4	6 700 000	55 833
Объект анализа 5	5 000 000	41 322
	МИН	36 000

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
	макс	55 833
	среднее	46 761
	медиана	47 619
	стандартное отклонение	8 181

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 20 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, находится в интервале от 36 000 до 55 833 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 Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Нововоронеж в начале 2020 года, а также за предшествующий ретроспективный период.

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 г. Нововоронеж Воронежской области на дату оценки, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

Таблица 21.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

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

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 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. 22.

Таблица 22.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Указано в табл. 14	Отличия несущественные, т.к. объекты относятся к одной типовой зоне в пределах города, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	подвал	первый	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 73,5 до 201,2 (группы площадей «50-100 кв.м.» и	от 66,0 до 190 (группы площадей «50-100 кв.м.» и	Отличия существенные, требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора невозможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	«100-250 кв.м.»	«100-250 кв.м.»	корректировка	сопоставимых объектов невозможно	2. <i>Корректировка по данному фактору необходима.</i>
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. <i>Исследование влияния фактора невозможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
- наличие отдельного входа	есть; нет	есть	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. <i>Исследование влияния фактора невозможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору необходима.</i>
- состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку; отделка эконом-класса	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. <i>Исследование влияния фактора невозможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору необходима.</i>
Экономические характеристики	в аренду не сдаются	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. <i>Исследование влияния фактора невозможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
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 невозможно	1. <i>Исследование влияния фактора невозможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
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 невозможно	1. <i>Исследование влияния фактора невозможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. <i>Исследование влияния фактора невозможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 22 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (физическая характеристика);
- наличие отдельного входа (физическая характеристика);
- состояние отделки (физическая характеристика).

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть выполнено в связи с ограниченным количеством исходных данных.

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

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

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

Таблица 23.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
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. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
скидки на торг к ценам предложений для активного рынка недвижимости			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%	9,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	10,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,9%	9,8%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	10,7%	9,8%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	11,5%	10,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	13,2%	12,3%
скидки на торг к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	14,1%	16,3%	15,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,6%	18,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,1%	16,1%	15,1%
4. Стрит-ритейл	14,3%	16,9%	15,6%
5. Объекты свободного назначения	14,3%	17,2%	15,7%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5%	19,9%	18,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.стр.199.

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 - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 25.

Таблица 25.
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	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.15.

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. 26.

Таблица 26.
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. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта-аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	
25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	
40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	
60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	
90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	
135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	
200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	
280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	
420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	
630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	
950-1400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	
1400-2100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.41.

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 представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога												
	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
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.42.

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. 28.

Таблица 28.

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. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	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
21-23	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	1,08	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	1,16	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	1,24	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	1,31	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	1,39	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	1,47	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	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	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	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	
41-43	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	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	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	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	2,06	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 - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.58.

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. 29.

Таблица 29.

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. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога														
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	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
21-23	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,61	0,58	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,55	0,53	0,51
25-27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55
27-29	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59
29-31	1,33	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63
31-33	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
33-35	1,49	1,37	1,28	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,70
35-37	1,57	1,45	1,34	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74
37-39	1,64	1,52	1,41	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78
39-41	1,72	1,59	1,48	1,38	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
41-43	1,80	1,66	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,10	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
43-45	1,88	1,74	1,61	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
45-47	1,96	1,81	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	2,03	1,88	1,75	1,63	1,53	1,45	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,11	1,95	1,81	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.59.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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		
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,63	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,72	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.79.

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 отдели 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 отдели объекта.

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Тип объекта недвижимости

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

Таблица 31.**Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости, усредненные по городам России**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,90	0,89	0,91
Коэффициент изменения арендной ставки				
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 - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.139.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости**

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,69	0,68	0,70
Цоколь	Тип 3	0,78	0,77	0,79
2-й этаж и выше	Тип 4	0,87	0,86	0,88

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.стр.149.

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. 33.

Таблица 33.**Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объекты офисного назначения								
<50	1	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
50 - 100	0,91	1	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
100 - 250	0,85	0,93	1	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
250 - 500	0,80	0,88	0,94	1	1,06	1,10	1,16	1,19

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
500 - 1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1	1,04	1,09	1,12
1000 - 1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1	1,05	1,07
1500 - 3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1
Объекты торгового назначения								
<50	1	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
50 - 100	0,85	1	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
100 - 250	0,76	0,89	1	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
250 - 500	0,68	0,79	0,90	1	1,10	1,19	1,29	1,35
500 - 1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1	1,08	1,17	1,22
1000 - 1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1	1,09	1,13
1500 - 3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1	1,04
>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.134.

Наличие отдельного входа

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.стр.105.

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. 35.

Таблица 35.

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	
Коэффициент изменения удельной цены			
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,74
Коэффициент изменения арендной ставки			
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

Состояние отделки объекта недвижимости

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 36 - 38.

Таблица 36.

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

Наименование коэффициента		К удельной цене/арендной ставке		
		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отделка «стандарт»	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки, требуется капитальный ремонт	Тип 2	0,72	0,71	0,73
Требуется косметический ремонт	Тип 3	0,82	0,81	0,83
Отделка «эконом»	Тип 4	0,89	0,88	0,90
Отделка "премиум"	Тип 5	1,10	1,09	1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.176.

Таблица 37.

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

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	1,0	0,94	0,80	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,06	1,0	0,85	0,69
	Среднее состояние	1,25	1,18	1,0	0,81
	Отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.175.

Таблица 38.

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

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	1,0	0,92	0,81	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,09	1,0	0,88	0,71
	Среднее состояние	1,24	1,14	1,0	0,80
	Отделка «люкс»	1,54	1,41	1,24	1,0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.175.

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 - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,81	0,80	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,84	0,83	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.96.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,79	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.120.

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 Воронежской области за январь-апрель 2022г, 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

г. Нововоронеж 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 зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как низкая. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке более 6 месяцев.

6. Спецоперация на Украине, девальвация рубля и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах. 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. На рынок недвижимости так же как и на все остальные рынки оказала негативное влияние пандемия коронавируса COVID-19.

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 способов использования.

Оцениваемые Объекты недвижимости представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование объектов оценки 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, объекты оценки 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 следует рассматривать использование объектов оценки 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 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской

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

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

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

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

Неустрашимый 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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об

операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 41.

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
метод экспертных оценок и другие методы)	основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	в части расчета ряда поправок	используется, в рамках сравнительного подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	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 нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод прямой капитализации	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам, связанных с эксплуатацией объектов оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объекты оценки способны приносить, не представляется возможным.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям	Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать нецелесообразно	

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.

В качестве аналогов использовались все объекты, кроме объекта анализа №4, т.к. его удельная стоимость, по мнению Оценщика, является аномально высокой по сравнению с остальными объектами, учитывая состояние внутренней отделки объекта анализа №4.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект анализа	Объект-аналог	Состояние внутренней отделки	Общая площадь, кв.м.	Наличие отдельного входа	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект анализа 1	Объект-аналог 1	ремонт эконом-класса	66,0	есть	3 500 000	53 030
Объект анализа 2	Объект-аналог 2	ремонт эконом-класса	190,0	есть	6 840 000	36 000
Объект анализа 3	Объект-аналог 3	ремонт эконом-класса	119,7	есть	5 700 000	47 619
Объект анализа 4	не использовался	под чистовую отделку	120,0	есть	6 700 000	55 833
Объект анализа 5	Объект-аналог 4	ремонт эконом-класса	121,0	есть	5 000 000	41 322

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 и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2257 общей площадью 73,50 кв.м и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>
Условия финансирования	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>
Условия продажи	<i>розничная продажа</i>	<i>розничная продажа</i>	<i>розничная продажа</i>	<i>розничная продажа</i>	<i>розничная продажа</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	<i>дата оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.5	Отличия несущественные, т.к. объекты относятся к одной типовой территориальной зоне в пределах города, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	подвал	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	73,50	66,0	190,0	119,7	121,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	в аренду не сдается	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	Установить различия невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2255 общей площадью 105,10 кв.м и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>полная, единовременная оплата</i>	<i>полная, единовременная оплата</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	<i>розничная продажа</i>	<i>розничная продажа</i>	<i>розничная продажа</i>	<i>розничная продажа</i>	<i>розничная продажа</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	<i>дата оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	<i>приравнивается к сделке</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	<i>Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76</i>	<i>Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.6</i>	<i>Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46</i>	<i>Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46</i>	<i>Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.5</i>	Отличия несущественные, т.к. объекты относятся к одной типовой территориальной зоне в пределах города, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	<i>32,6</i>	<i>32,6</i>	<i>32,6</i>	<i>32,6</i>	<i>32,6</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- класс объекта	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	<i>подвал</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	<i>105,10</i>	<i>66,0</i>	<i>190,0</i>	<i>119,7</i>	<i>121,0</i>	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	<i>хорошее состояние</i>	<i>хорошее состояние</i>	<i>хорошее состояние</i>	<i>хорошее состояние</i>	<i>хорошее состояние</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится поправка на наличие отдельного входа
- состояние отделки	без отделки	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	в аренду не сдается	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	Установить различия невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2252 общей площадью 98,00 кв.м и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата 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	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.4б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.4б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.5	Отличия несущественные, т.к. объекты относятся к одной типовой территориальной зоне в пределах города, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	подвал	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	98,00	66,0	190,0	119,7	121,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	в аренду не сдается	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	Установить различия невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2250 общей площадью 84,80 кв.м и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата 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)	приравняется к сделке	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	Отличий нет, корректировка не проводилась

Местоположение:

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.5	Отличия несущественные, т.к. объекты относятся к одной типовой территориальной зоне в пределах города, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	подвал	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	84,80	66,0	190,0	119,7	121,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	в аренду не сдается	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	Установить различия невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2247 общей площадью 201,20 кв.м и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Условия финансирования	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата 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	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.5	Отличия несущественные, т.к. объекты относятся к одной типовой территориальной зоне в пределах города, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	подвал	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	201,20	66,0	190,0	119,7	121,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- состояние отделки	без отделки	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	в аренду не сдается	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	Установить различия невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 43 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (физическая характеристика);
- наличие отдельного входа (физическая характеристика);
- состояние отделки (физическая характеристика).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

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.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
скидки на торг к ценам предложений для активного рынка недвижимости			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%	9,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	10,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,9%	9,8%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	10,7%	9,8%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	11,5%	10,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	13,2%	12,3%
скидки на торг к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	14,1%	16,3%	15,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,6%	18,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,1%	16,1%	15,1%
4. Стрит-ритейл	14,3%	16,9%	15,6%
5. Объекты свободного назначения	14,3%	17,2%	15,7%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5%	19,9%	18,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.стр.199.

Учитывая характеристики оцениваемых помещений и ограниченное количество предложений в районе расположения Объектов оценки, а также неопределенность в условиях вводимых против России санкций, в расчетах использована максимальная для объектов свободного назначения скидка на торг в размере 17,2% (со знаком минус) для неактивного рынка.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

В общем случае этаж расположения объекта влияет на показатели удельной стоимости объекта недвижимости. Значение поправки на физические характеристики (в части этажа расположения) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{оц}}{K_{оа}} - 1 \right) * 100\%$$

где: $K_{оц}$ - среднее значение коэффициента изменения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от этажа расположения при продаже;

$K_{оа}$ - среднее значение коэффициента изменения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения при продаже.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,69	0,68	0,70
Цоколь	Тип 3	0,78	0,77	0,79
2-й этаж и выше	Тип 4	0,87	0,86	0,88

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.стр.149.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на этаж определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\% ,$$

где: K - коэффициент матрицы, представленной в табл. 45.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2257 общей площадью 73,50 кв.м			
Объект-аналог № 1	подвал	1	-31
Объект-аналог № 2	подвал	1	-31
Объект-аналог № 3	подвал	1	-31
Объект-аналог № 4	подвал	1	-31
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2255 общей площадью 105,10 кв.м			
Объект-аналог № 1	подвал	1	-31
Объект-аналог № 2	подвал	1	-31
Объект-аналог № 3	подвал	1	-31
Объект-аналог № 4	подвал	1	-31
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2252 общей площадью 98,00 кв.м			
Объект-аналог № 1	подвал	1	-31
Объект-аналог № 2	подвал	1	-31

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
Объект-аналог № 3	подвал	1	-31
Объект-аналог № 4	подвал	1	-31
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2250 общей площадью 84,80 кв.м			
Объект-аналог № 1	подвал	1	-31
Объект-аналог № 2	подвал	1	-31
Объект-аналог № 3	подвал	1	-31
Объект-аналог № 4	подвал	1	-31
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2247 общей площадью 201,20 кв.м			
Объект-аналог № 1	подвал	1	-31
Объект-аналог № 2	подвал	1	-31
Объект-аналог № 3	подвал	1	-31
Объект-аналог № 4	подвал	1	-31

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.149.

2. Расчеты Оценщика.

3. Анализ Оценщика.

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 издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объекты офисного назначения								
<50	1	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
50 - 100	0,91	1	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
100 - 250	0,85	0,93	1	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
250 - 500	0,80	0,88	0,94	1	1,06	1,10	1,16	1,19
500 - 1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1	1,04	1,09	1,12
1000 - 1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1	1,05	1,07
1500 - 3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1
Объекты торгового назначения								
<50	1	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
50 - 100	0,85	1	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
100 - 250	0,76	0,89	1	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
250 - 500	0,68	0,79	0,90	1	1,10	1,19	1,29	1,35
500 - 1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1	1,08	1,17	1,22
1000 - 1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1	1,09	1,13
1500 - 3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1	1,04
>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.134.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными,

представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади, при этом, поскольку оцениваемые помещения могут быть позиционированы и как офисные, и как торговые, коэффициент определялся по двум типом помещений через среднее геометрическое.

Значения поправок на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв.м.	Площадь объекта аналога, кв.м.	Поправка, %
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2257 общей площадью 73,50 кв.м			
Объект-аналог 1	73,50	66,0	0,0
Объект-аналог 2	73,50	190,0	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
Объект-аналог 3	73,50	119,7	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
Объект-аналог 4	73,50	121,0	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2255 общей площадью 105,10 кв.м			
Объект-аналог 1	105,10	66,0	$[(0,93 * 0,89)^{1/2} - 1] * 100 = -9,02$
Объект-аналог 2	105,10	190,0	0,0
Объект-аналог 3	105,10	119,7	0,0
Объект-аналог 4	105,10	121,0	0,0
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2252 общей площадью 98,00 кв.м			
Объект-аналог 1	98,00	66,0	0,0
Объект-аналог 2	98,00	190,0	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
Объект-аналог 3	98,00	119,7	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
Объект-аналог 4	98,00	121,0	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2250 общей площадью 84,80 кв.м			
Объект-аналог 1	84,80	66,0	0,0
Объект-аналог 2	84,80	190,0	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
Объект-аналог 3	84,80	119,7	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
Объект-аналог 4	84,80	121,0	$[(1,07 * 1,13)^{1/2} - 1] * 100 = +9,96$
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2247 общей площадью 201,20 кв.м			
Объект-аналог 1	201,20	66,0	$[(0,93 * 0,89)^{1/2} - 1] * 100 = -9,02$
Объект-аналог 2	201,20	190,0	0,0
Объект-аналог 3	201,20	119,7	0,0
Объект-аналог 4	201,20	121,0	0,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на наличие отдельного входа.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.стр.105.

Среди оцениваемых помещений у всех объектов есть отдельный вход, кроме помещения с площадью 105,1 кв.м. При определении стоимости данного помещения ко всем аналогам, имеющим отдельный вход, вводилась корректировка в размере -14%, что соответствует коэффициенту 0,86 из приведенной в табл.50 информации.

Поправка на состояние отделки.

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

**Значения корректировок на состояние внутренней отделки объектов недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), руб./кв.м.**

Объект-аналог	Объект оценки				
	без отделки	косметический ремонт	эконом	стандарт	премиум
без отделки	0	-2 175	-4 076	-6 180	-11 501
косметический ремонт	2 175	0	-1 901	-4 005	-9 326
эконом	4 076	1 901	0	-2 105	-7 425
стандарт	6 180	4 005	2 105	0	-5 321
премиум	11 501	9 326	7 425	5 321	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.186.

Значения поправок на состояние отделки представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части состояния отделки

Объект-аналог	Состояние отделки у объекта оценки	Состояние отделки у объекта-аналога	Поправка на отделку, руб./кв.м.
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2257 общей площадью 73,50 кв.м			
Объект-аналог № 1	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 2	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 3	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2255 общей площадью 105,10 кв.м			
Объект-аналог № 1	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 2	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 3	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2252 общей площадью 98,00 кв.м			
Объект-аналог № 1	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 2	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 3	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2250 общей площадью 84,80 кв.м			
Объект-аналог № 1	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 2	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 3	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2247 общей площадью 201,20 кв.м			
Объект-аналог № 1	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 2	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 3	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.186.

2. Расчеты Оценщика.

3. Анализ Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2257 площадью 73,50 кв.м				
Площадь, кв. м	66,00	190,00	119,70	121,00
Цена, руб.	3 500 000	6 840 000	5 700 000	5 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	53 030	36 000	47 619	41 322

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-17,20	-17,20	-17,20	-17,20
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	43 909	29 808	39 429	34 215
Поправка на этаж расположения, %	-31,0	-31,0	-31,0	-31,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	30 297	20 568	27 206	23 608
Поправка на общую площадь, %	0,0	9,96	9,96	9,96
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	30 297	22 617	29 916	25 959
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	26 221	18 541	25 840	21 883
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2255 площадью 105,10 кв.м				
Площадь, кв. м	66,00	190,00	119,70	121,00
Цена, руб.	3 500 000	6 840 000	5 700 000	5 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	53 030	36 000	47 619	41 322
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-17,20	-17,20	-17,20	-17,20
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	43 909	29 808	39 429	34 215
Поправка на этаж расположения, %	-31,0	-31,0	-31,0	-31,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	30 297	20 568	27 206	23 608
Поправка на общую площадь, %	-9,02	0,0	0,0	0,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	27 564	20 568	27 206	23 608
Поправка на наличие отдельного входа, %	-14,00	-14,00	-14,00	-14,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	23 705	17 688	23 397	20 303
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	19 629	13 612	19 321	16 227
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2252 площадью 98,00 кв.м				
Площадь, кв. м	66,00	190,00	119,70	121,00
Цена, руб.	3 500 000	6 840 000	5 700 000	5 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	53 030	36 000	47 619	41 322
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-17,20	-17,20	-17,20	-17,20
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	43 909	29 808	39 429	34 215
Поправка на этаж расположения, %	-31,0	-31,0	-31,0	-31,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	30 297	20 568	27 206	23 608
Поправка на общую площадь, %	0,0	9,96	9,96	9,96
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	30 297	22 617	29 916	25 959
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	26 221	18 541	25 840	21 883
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2250 площадью 84,80 кв.м				
Площадь, кв. м	66,00	190,00	119,70	121,00
Цена, руб.	3 500 000	6 840 000	5 700 000	5 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	53 030	36 000	47 619	41 322
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-17,20	-17,20	-17,20	-17,20
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	43 909	29 808	39 429	34 215
Поправка на этаж расположения, %	-31,0	-31,0	-31,0	-31,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	30 297	20 568	27 206	23 608
Поправка на общую площадь, %	0,0	9,96	9,96	9,96
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	30 297	22 617	29 916	25 959
Корректировка на состояние внутренней отделки, руб./кв.м.	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 221	18 541	25 840	21 883
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2247 площадью 201,20 кв.м				
Площадь, кв. м	66,00	190,00	119,70	121,00
Цена, руб.	3 500 000	6 840 000	5 700 000	5 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	53 030	36 000	47 619	41 322

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-17,20	-17,20	-17,20	-17,20
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	43 909	29 808	39 429	34 215
Поправка на этаж расположения, %	-31,0	-31,0	-31,0	-31,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	30 297	20 568	27 206	23 608
Поправка на общую площадь, %	-9,02	0,0	0,0	0,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	27 564	20 568	27 206	23 608
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0	-4 076,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	23 488	16 492	23 130	19 532

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. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2257 площадью 73,50 кв.м				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 030	36 000	47 619	41 322
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 221	18 541	25 840	21 883
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	26 809	17 459	21 779	19 439
Суммарное отклонение, руб./кв. м	85 486			
Веса, %	0,23	0,27	0,25	0,25
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	23 000			
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2255 площадью 105,10 кв.м				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 030	36 000	47 619	41 322
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	19 629	13 612	19 321	16 227
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	33 401	22 388	28 298	25 095
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 182			
Веса, %	0,23	0,26	0,25	0,26
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	17 100			
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2252 площадью 98,00 кв.м				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 030	36 000	47 619	41 322
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 221	18 541	25 840	21 883
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	26 809	17 459	21 779	19 439
Суммарное отклонение, руб./кв. м	85 486			

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Веса, %	0,23	0,27	0,25	0,25
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	23 000			
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2250 площадью 84,80 кв.м				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 030	36 000	47 619	41 322
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 221	18 541	25 840	21 883
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	26 809	17 459	21 779	19 439
Суммарное отклонение, руб./кв. м	85 486			
Веса, %	0,23	0,27	0,25	0,25
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	23 000			
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки с кадастровым номером 36:33:0002202:2247 площадью 201,20 кв.м				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 030	36 000	47 619	41 322
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	23 488	16 492	23 130	19 532
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 542	19 508	24 489	21 790
Суммарное отклонение, руб./кв. м	95 329			
Веса, %	0,23	0,27	0,25	0,25
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	20 500			

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 оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Справедливая стоимость (с учетом округлений), руб. с учетом НДС по ставке 20%	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС по ставке 20%
1	36:33:0002202:2257	подвал	73,50	23 000	1 690 500	1 408 750
2	36:33:0002202:2255	подвал	105,10	17 100	1 797 210	1 497 675
3	36:33:0002202:2252	подвал	98,00	23 000	2 254 000	1 878 333
4	36:33:0002202:2250	подвал	84,80	23 000	1 950 400	1 625 333
5	36:33:0002202:2247	подвал	201,20	20 500	4 124 600	3 437 167
					11 816 710	9 847 258

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

(рыночного) подхода.

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 и округлений, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 54.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов недвижимости: нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м, расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет с учетом НДС по ставке 20%:

11 816 710 руб.,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Назначение помещений	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	36:33:0002202:2257	подвал	нежилое	73,50	1 690 500
2	36:33:0002202:2255	подвал	нежилое	105,10	1 797 210
3	36:33:0002202:2252	подвал	нежилое	98,00	2 254 000
4	36:33:0002202:2250	подвал	нежилое	84,80	1 950 400
5	36:33:0002202:2247	подвал	нежилое	201,20	4 124 600

Справедливая стоимость объектов недвижимости: нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м, расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учета НДС по ставке 20%:

9 847 258 руб.,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Назначение помещений	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	36:33:0002202:2257	подвал	нежилое	73,50	1 408 750
2	36:33:0002202:2255	подвал	нежилое	105,10	1 497 675
3	36:33:0002202:2252	подвал	нежилое	98,00	1 878 333
4	36:33:0002202:2250	подвал	нежилое	84,80	1 625 333
5	36:33:0002202:2247	подвал	нежилое	201,20	3 437 167

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости: нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м, расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет с учетом НДС по ставке 20%:

11 816 710

(Одиннадцать миллионов восемьсот шестнадцать тысяч семьсот десять) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Итого общая площадь помещения (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	36:33:0002202:2257	подвал	73,50	1 690 500
2	36:33:0002202:2255	подвал	105,10	1 797 210
3	36:33:0002202:2252	подвал	98,00	2 254 000
4	36:33:0002202:2250	подвал	84,80	1 950 400
5	36:33:0002202:2247	подвал	201,20	4 124 600

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости: нежилые помещения в количестве 5 единиц общей площадью 562,60 (пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв.м, расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет без учета НДС по ставке 20%:

9 847 258

(Девять миллионов восемьсот сорок семь тысяч двести пятьдесят восемь) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Итого общая площадь помещения (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	36:33:0002202:2257	подвал	73,50	1 408 750
2	36:33:0002202:2255	подвал	105,10	1 497 675
3	36:33:0002202:2252	подвал	98,00	1 878 333
4	36:33:0002202:2250	подвал	84,80	1 625 333
5	36:33:0002202:2247	подвал	201,20	3 437 167

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

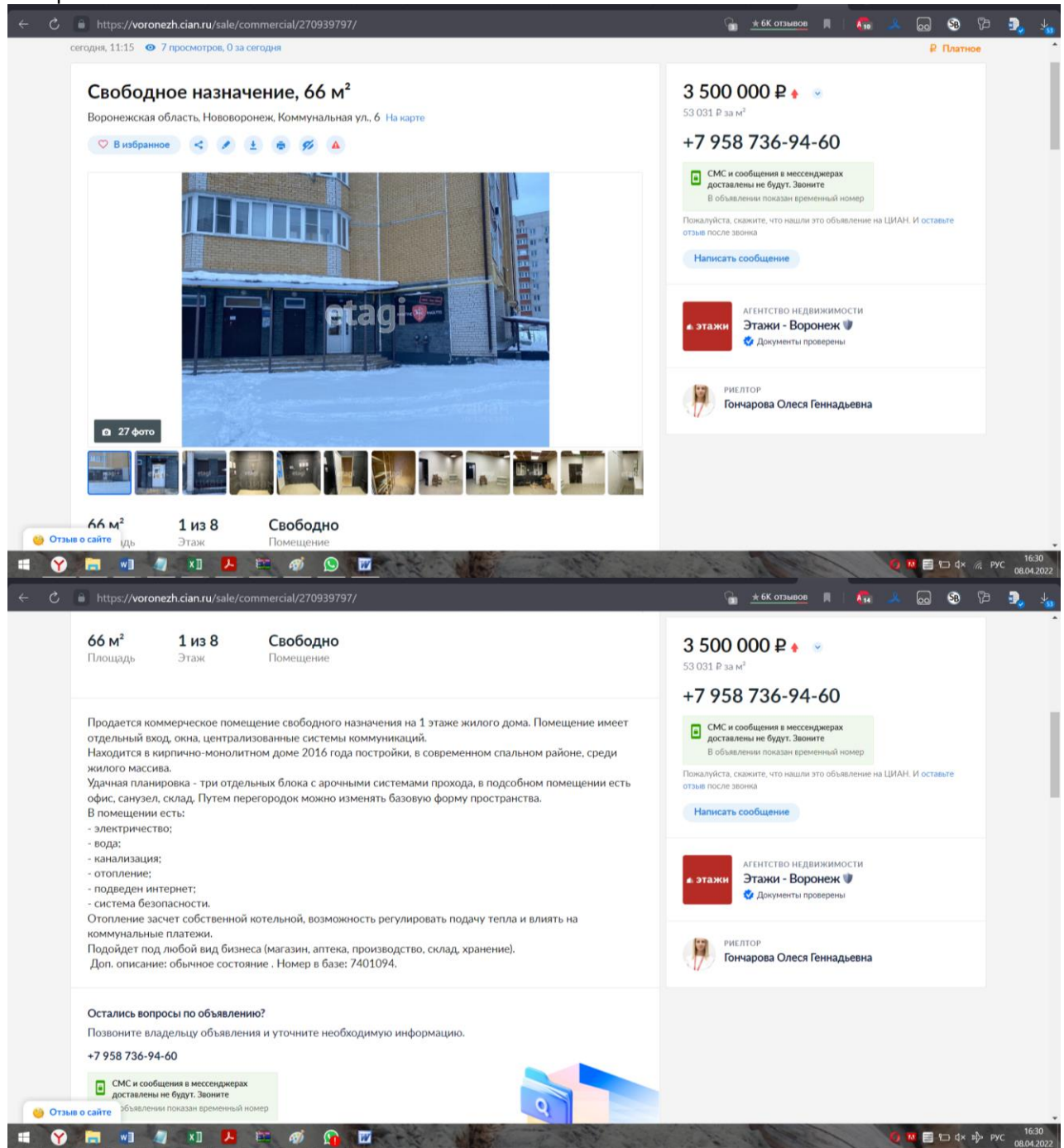
1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, 2021 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

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

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

1. <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270939797/>



Примечание: проанализировав приложенные к объявлению фотографии, Оценщик считает, что уровень внутренней отделки соответствует ремонту эконо-класса:



2. <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/226538691/>

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/226538691/>. The listing is for an office space of 190 m² located in Voronezh, Novovoronezh, Alenovskaya ul., 46. The price is 6,840,000 RUB, with a unit price of 36,000 RUB per m². The listing includes contact numbers: +7 920 412-09-11 and +7 777 278-30-31. A login prompt asks the user to log in or register to view more information. The listing also features a photo gallery with 6 photos and a description of the property.

Офис, 190 м²
Воронежская область, Новovoroneж, Алeновская ул., 46 [На карте](#)

6 840 000 Р
36 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 920 412-09-11
+7 777 278-30-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

ID 48872063

190 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Все коммуникации проведены, сделан ремонт, имеется 2 входа, перед помещением большая парковка, удобный въезд. Дом находится на первой линии от дороги. Площадь 190 кв.м.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

3. <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270559292/>

Офис, 119,7 м²
Воронежская область, Нововоронеж, Аленовская ул., 46 [На карте](#)

В избранное

5 700 000 Р
47 620 Р за м²

+7 958 735-52-93

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи - Воронеж
Документы проверены

РИЕЛТОР
Артемьева Эльвира Бахтиевна
★ 4.5 · 2

119,7 м² 1 из 5 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Помещение 119 кв!
С ремонтом и отдельным входом.
Два больших зала по 50 м. Кв.
На первой линии с отличной большой парковкой, в окружении большой микрорайон, жилой массив!
отлично подходит
Для открытия: Магазины, (продажа детской одежды, спортивной одежды, охота рыбалка, и т.д)
Кондитерская, Химчистка.
Аптеки.
Частного детского сада! Салона красоты, СПА салона, и много Другого !
Так как дом расположен в отличном, проходимом месте !
Так же рассмотрим вариант для длительной аренды. . Номер в базе: 7344174.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика)
"КУДЕЯР"
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
394061, г. Воронеж, ул. Урицкого, д. 75
полное наименование организации - для юридических лиц),
тел. +7 (473) 233-31-46
его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию**

Дата 26.12.2017

N RU 36-303000-422-2017

I. Администрация городского округа город Нововоронеж
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, линейного объекта, объекта капитального строительства, включенного в состав линейного объекта, завершенные работы по содержанию объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструкторные и другие характерные надземные и подземные объекты,

Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями,
(наименование объекта (этапа)
строительная позиция №18 (1-я очередь)
капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта

расположенного по адресу:
Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7 б
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документа о присвоении, об изменении адреса)
на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером:
36:33-0002202-72

строительная позиция: № 18
В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, N RU363030002005001-449-А, дата выдачи 22.03.2013, орган, выдавший разрешение на строительство администрация городского округа город Нововоронеж.

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

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

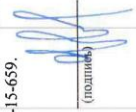
в том числе подземных Сети и системы инженерно-технического обеспечения	шт.	шт.	шт.	шт.	шт.	шт.	2.2. Объекты жилищного фонда	
							кв. м	шт./кв. м
Лифты	-	-	-	-	-	-	11062,2	11062,2
Эскапаторы	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвалидные подъемники	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвалидные подъемники	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы стен	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные показатели	-	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	-	-	-	-	-	-	5348,4	5348,4
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	-	-	-	-	-	-	3507,3	3507,3
Площадь встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	-	-	-	-	-	-	16	16
Количество этажей	-	-	-	-	-	-	1	1
в том числе подземных	-	-	-	-	-	-	1	1
в том числе технический этаж	-	-	-	-	-	-	1	1
Количество секций	-	-	-	-	-	-	3	3
Количество квартир/общая площадь, всего	-	-	-	-	-	-	165/11062,2	165/11062,2
в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-
1-комнатные	-	-	-	-	-	-	66/3231,4	66/3231,4
2-комнатные	-	-	-	-	-	-	66/4678,9	66/4678,9
3-комнатные	-	-	-	-	-	-	33/3151,9	33/3151,9
4-комнатные	-	-	-	-	-	-	-	-
более чем 4-комнатные	-	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	-	-	-	-	-	-	12013,6	12013,6
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-	-	-	-	-	-
Лифты	-	-	-	-	-	-	6	6
Эскапаторы	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвалидные подъемники	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы стен	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные показатели	-	-	-	-	-	-	-	-

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

3. Объекты производственного назначения	
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	-
Тип объекта	-
Мощность	-
Производительность	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-
Лифты	шт.
Эскалаторы	шт.
Инвалидные подъемники	шт.
Материалы фундаментов	-
Материалы стен	-
Материалы перекрытий	-
Материалы кровли	-
Иные показатели	-
4. Линейные объекты	
Категория (класс)	-
Протяженность	м
Мощность (пропускная способность, грузоборот, интенсивность движения)	МПа
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения	кВ
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-
Иные показатели	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов	
Класс энергоэффективности здания	высокий В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт * ч/м2
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-
Заполнение световых проемов	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 01.12.2017г., подготовленного кадастровым инженером Маньковой Светланой Александровной, номер квалификационного аттестата кадастрового инженера 36-15-659.

Г.Льва администрации
 городского округа Нововоронеж
 (должность уполномоченного
 сотрудника органа, осуществляющего
 выдачу разрешений на ввод
 объектов в эксплуатацию)



С.А. Честякин
 (расшифровка подписи)



N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г.

Воронежская область г. Нововоронеж

12 октября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Киселева Ильи Николаевича, действующего на основании Доверенности № 25 от 07.10.2021 года, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи объектов долевого строительства (далее – Акт) к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, дата регистрации 06.02.2013 г., номер регистрации 3636-34/005/2013-040, с учетом заключенных к нему дополнительных соглашений (далее – Договор) о нижеследующем:

- Во исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.2.6 Договора, Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял Объекты долевого строительства - нежилые помещения, указанные в Приложение № 1 к Акту, площадью 562,60 (Пятьсот шестьдесят две целые и шестьдесят сотых) кв. м. расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская д. № 7 б, возведенного Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке (далее - Объекты долевого строительства), путем подписания настоящего Акта. Местонахождение, площадь и иные характеристики Объектов долевого строительства указаны в Приложение № 1 к настоящему Акту.
- Вместе с Объектами долевого строительства по настоящему Акту приема-передачи Застройщик передает пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства (далее – «Пакет документов для государственной регистрации»).
- Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что Объекты долевого строительства им получены.
- В связи с тем, что на дату подписания настоящего Акта, Застройщик не устранил дефекты, указанные в Акте о дефектах от «19» января 2018 г. (далее - Акт о дефектах) в предусмотренный срок, Стороны пришли к соглашению, что Объекты долевого строительства принимаются Участником долевого строительства с учетом подписанного Сторонами Акта о дефектах. Дефекты, указанные в Акте о дефектах, Застройщик обязуется устранить самостоятельно и за свой счет.
- Если в течение гарантийного срока обнаруживаются дополнительные дефекты, недостатки, несоответствие санитарным и техническим нормам, предъявляемым к нежилым помещениям, которые не были выявлены в момент передачи каждого нежилого помещения, входящих в Объекты долевого строительства, то Застройщик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, согласования порядка и сроков их устранения Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения недостатков.
- Стороны подтверждают, что Застройщик передал Объекты долевого строительства иной площадью, чем указано в Договоре, при этом Стороны, в связи с изменением площади Объектов долевого строительства, не имеют друг к другу претензий, в т.ч. по исполнению денежных обязательств.
- Подписывая настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Застройщика по передаче Объектов долевого строительства выполнены в полном объеме.
- Подписывая настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Участника долевого строительства по оплате Объектов долевого строительства выполнены в полном объеме и Застройщик не имеет права требовать от Участника долевого строительства выплаты каких-либо денежных средств. Застройщик не имеет к Участнику долевого строительства претензий по оплате.
- Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, один экземпляр для Участника долевого строительства, один Застройщику и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС»
394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
ИНН 3662168360 КПП 366201001
р/с 40702810000760011993 в ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК",
Отделение 1 Москва
к/с 30101810745250000659 БИК 044525659

Генеральный директор

/Мельников С.К./

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»
Адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение 1, комната 1
ИНН: 7708227080, КПП: 770401001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810800000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823.

Представитель по доверенности № 25 от 07.10.2021 года

/Киселев И.Н./

к акту приема-передачи объектов долевого строительства от «...» октября 2021 г.
 по договору № 25/0113-П/участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г.

Объекты долевого строительства - нежилые помещения

Данные по ДУ/ДС					Данные технической инвентаризации								
№ п/п	Секция	Этаж	Номер помещения	Кол-во помещений	Общая площадь (кв.м.)	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Наименование помещения	Общая площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Итого общая площадь помещения (кв.м.)	Итого общая площадь (кв.м.)
1	1	цоколь	1	нежилые	175,47	подвал	LXIII	1	тамбур	2,40	36:33:0002202:2257	73,50	178,60
								2	помещение (нежилые)	5,40			
								3	помещение (нежилые)	60,10			
								4	коридор	3,00			
								5	коридор	2,60			
2	2	цоколь	1	нежилые	189,85	подвал	LXI	1	помещение (нежилые)	105,10	36:33:0002202:2255	105,10	182,80
								1	помещение (нежилые)	98,00			
								1	помещение (нежилые)	78,60			
3	3	цоколь	1	нежилые	197,04	подвал	LVI	2	коридор	3,00	36:33:0002202:2250	84,80	201,20
								3	коридор	3,20			
								1	тамбур	2,30			
								2	помещение (нежилые)	192,90			
ИТОГО					562,36			3	коридор	2,90	36:33:0002202:2247	201,20	562,60
								4	коридор	3,10			
										562,60			

Застройщик:
 Общество с ограниченной ответственностью «ФЕДИКС»
 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 102
 ИНН 3662168360 КПП 366201001
 р/с 40702810000760011993 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,
 Отделение 1 Москва, к/с 30101810745250000639 БИК 044525659
 Генеральный директор _____ /Мельников С.К./

Участник долевого строительства:
 ООО «РЕГИОН Девелопмент» ДУ «ИФН Недвижимости «Протон»
 Адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский (б/д), этаж 6, помещение 1, комната 1
 ИНН 7708227080, КПП: 770401001, Бюджетные реквизиты:
 р/с 4070181080000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва, к/с 301018102000000000823,
 БИК 044525823
 Представитель по доверенности № 25 от 07.10.2021 года
 _____ /Киселев И.Н./

Пропито, пронумеровано всего на 2 (двух) листах



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

Лист 3

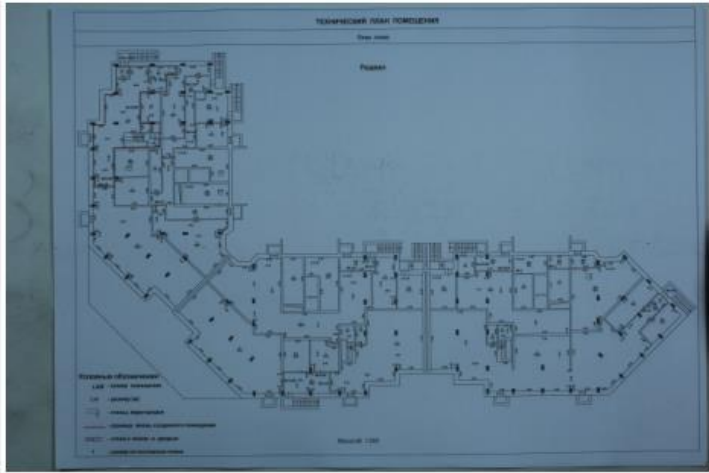
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305657			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2257	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ 70	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584408M.IB.035972892464008511266 Владелец: Регистратор Действителен: с 23.03.2021 по 23.08.2022	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305657			
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2257		Номер этажа (этажей): Подвал	



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ 70	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584408M.IB.035972892464008511266 Владелец: Регистратор Действителен: с 23.03.2021 по 23.08.2022	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2022, поступившего на рассмотрение 22.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305656	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2255
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, пом LXI
Площадь, м2:	105,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	172539,52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Киселев Илья Николаевич

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициала, фамилия	
		М.П.			
		Сертификат: 81049015844000125935972892464008511266			
		Выдана: Регрестр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305656			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2255		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36:33:0002202:2255-36/082/2021-1 26.10.2021 08:24:26
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.10.2021 08:24:26
	номер государственной регистрации:		36:33:0002202:2255-36/082/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, выдан 17.01.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициала, фамилия	
		М.П.			
		Сертификат: 81049015844000125935972892464008511266			
		Выдана: Регрестр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305656		
Кадастровый номер:		36:33-0002202-2255
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

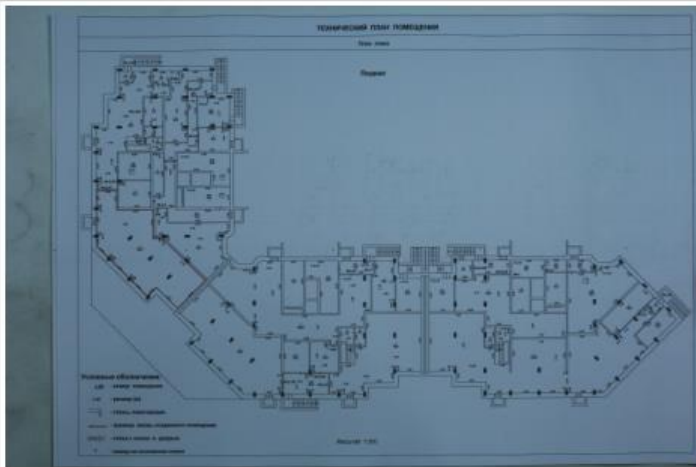
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕЛИГО СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
Сертификат: 810490158440М.Ц.3397289244400851266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305656			
Кадастровый номер: 36:33-0002202-2255		Номер этажа (этажей): Подвал	



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕЛИГО СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
Сертификат: 810490158440М.Ц.3397289244400851266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305658		Кадастровый номер: 36:33:0002202:2252	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	Сертификат: 8104001584400 Владелец: Регрестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305658		Кадастровый номер: 36:33:0002202:2252	
		Номер этажа (этажей): Подвал	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	Сертификат: 8104001584400 Владелец: Регрестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2022, поступившего на рассмотрение 22.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305652			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2250	
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Воронежская область, г.Нововоронеж, ул.Первомайская, д.76, пом.Л/1	
Площадь, м2:		84,8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № Подвал	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		139213,62	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2075	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Киселев Илья Николаевич	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 810490158440000000003972892464008511266 Выдан: Рязань Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305652			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2250	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36:33:0002202:2250-36/082/2021-1 25.10.2021 16:04:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	25.10.2021 16:04:32	
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2250-36/082/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2012 по 30.01.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Регион Девелопмент", ИНН: 7708227080	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, выдан 17.01.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 810490158440000000003972892464008511266 Выдан: Рязань Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305652		Кадастровый номер: 36:33:0002202:2250	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

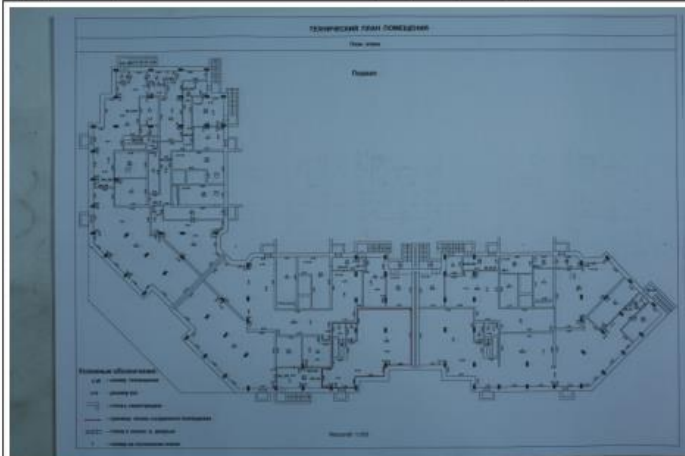
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СН.ЗЕЛНОВ О.СЕРГЕЕВИЧ "ОИ"	инициалы, фамилия
Сертификат: 810490158441036935972892444908511266 Выдан: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305652		Кадастровый номер: 36:33:0002202:2250	
		Номер этажа (этажей): Подвал	



технический план помещения
План этажа

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СН.ЗЕЛНОВ О.СЕРГЕЕВИЧ "ОИ"	инициалы, фамилия
Сертификат: 810490158441036935972892444908511266 Выдан: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
наименование и организационно-правовая форма организации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2022, поступившего на рассмотрение 22.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305654	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2247
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, пом ЛШ
Площадь, м ² :	201,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	330304
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Киселев Илья Николаевич

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВ:Д/ИНН О.СЕРТИФИКАТЕ:301	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584400.М.Ц.035972892444908511266 Выдано: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
22.03.2022г. № КУВИ-999/2022-305654	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2247
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 26.10.2021 08:08:28
	номер государственной регистрации: 36:33:0002202:2247-36/082/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Регион Девелопмент", ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, выдан 17.01.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВ:Д/ИНН О.СЕРТИФИКАТЕ:301	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584400.М.Ц.035972892444908511266 Выдано: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. 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 АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан

Валерию Михайловну Бучаеву

в том, что он(а) с *10 октября 2011* г. по *26 марта 2012* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на *Московском государственном техническом университете* образовательного учреждения *«МГТУ им. Н.Э. Баумана»* (специального образования))

по *программе профессиональной переподготовки специалистов по специальности «Менеджмент в предпринимательстве (бизнес)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *26 марта 2012* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Бучаевки* (фамилия, имя, отчество)

Валерия Михайловна на ведение профессиональной деятельности в сфере *бизнеса* *специальности предпринимательство (бизнеса)* (наименование)

Валерия Михайловна
Председатель государственной
аттестационной комиссии
(подпись)

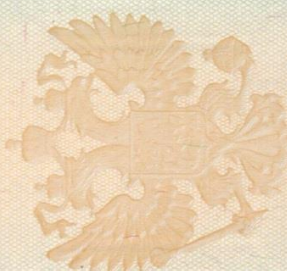


Валерия Михайловна
Референт (директор)

Город *Москва* 1000 *2315*

МПФ Госзнак, 1996.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

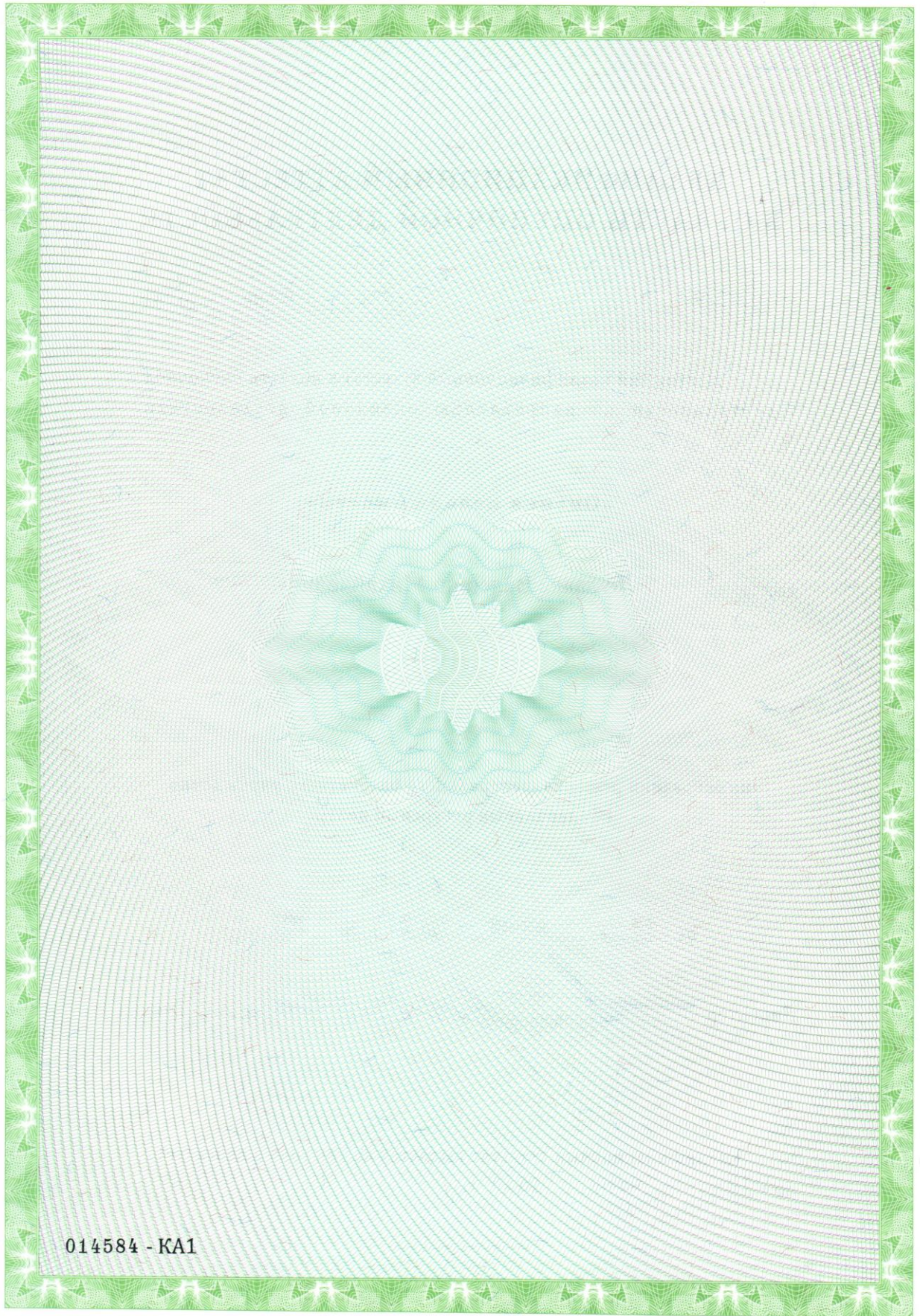
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.



014584 - KA1

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении <u>Застрахованной деятельности</u> .	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении <u>застрахованной деятельности</u> .	
Страховая сумма	Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,05%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2021 г. по «23» мая 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 А.Н. Мочалова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2021г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

117 (Сто семнадцать) страниц

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

