

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



*Р.С. Луценко*

**ОТЧЕТ № УКР-П/20-30**

**от 21 августа 2020 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003)**

*Исполнитель отчета*

**Булавка В.М.**

**г. Королёв МО, 2020 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

	Стр.
<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b> .....	<b>3</b>
<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения .....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	9
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 .....	12
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
2.1. Общие положения .....	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки .....	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки .....	16
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
3.1. Общие положения .....	23
3.2. Анализ рынка недвижимости .....	23
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок .....	23
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	36
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений .....	39
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	41
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	52
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>53</b>
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>54</b>
5.1. Общие положения .....	54
5.2. Общие понятия оценки .....	54
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости .....	54
5.4. Согласование результатов оценки .....	60
5.5. Выбор подходов и методов оценки .....	60
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>62</b>
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом .....	62
6.1.1. Общие положения .....	62
6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок .....	62
6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом .....	74
6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом .....	75
6.4. Согласование результатов оценки .....	75
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b> .....	<b>76</b>
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b> .....	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА</b> .....	<b>78</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>83</b>

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

«21» августа 2020 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 30 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), в т.ч.:

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

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на 21 августа 2020 г.

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

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

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

**Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**14 059 000**

**(Четырнадцать миллионов пятьдесят девять тысяч)  
рублей,**

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	4 386 750
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	4 746 250
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	4 926 000

*Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.*



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

**Р.С. Луценко**



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 30 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

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

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

- имущественные права по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), в т.ч.:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

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

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.;
- копии Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- копии Договора № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- 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 свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

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

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

**7. Требование к составлению отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не

применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **21 августа 2020 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **21 августа 2020 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](http://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	119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д.11А, этаж 6, помещение I, комната 1
Почтовый адрес	119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д.11А, этаж 6, помещение I, комната 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

**Сведения об оценщике**

Общие сведения об Оценщике	<b>Булавка Валерий Михайлович</b> - 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» №001444-1 от 20.12.2017 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	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 № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	<b>Булавка Валерий Михайлович</b> Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	<b>Булавка Валерий Михайлович</b> Полис страхования ответственности оценщика №2000SB40R1200, выдан 13.05.2020 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2020 г. по 23.05.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.7. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 30 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

Дата составления отчета

21 августа 2020 г.

Номер отчета

УКР-П/20-30

#### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки

Имущественные права.

Реквизиты договора участия в долевом строительстве

Договор № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.

Стороны договора участия в долевом строительстве

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон».

Объект, возводимый застройщиком по договору

Многokвартирный дом (далее – Дом) – многоэтажный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003).

Объекты долевого строительства по договору

Нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), в составе:

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

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость **, руб.
1	не использовался	4 386 750	не использовался	4 386 750
1	не использовался	4 746 250	не использовался	4 746 250
1	не использовался	4 926 000	не использовался	4 926 000

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

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

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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

Таблица 1.

**Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика**

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Дополнительное соглашение к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.	№ 13 от «01» июня 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ 250113-П от 25.01.2013 г.	Копия (Представлен в Приложении 2 Отчета)
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№ RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

**Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.**

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;



- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

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

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически 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

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

использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

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

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), в составе:

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

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

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон».

Жилой дом, в котором расположены нежилые помещения, имущественные права на которые оцениваются, сдан в эксплуатацию в декабре 2017 г. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 г. № RU 36-303000-422-2017 представлена в Приложении 2 настоящего отчета.

В настоящее время выполняется процедура приемки объектов недвижимости, права на которые оцениваются, участником долевого строительства.

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

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик. Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

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

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



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

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

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

Таблица 3.

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

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

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

#### 2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 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 высокорезными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

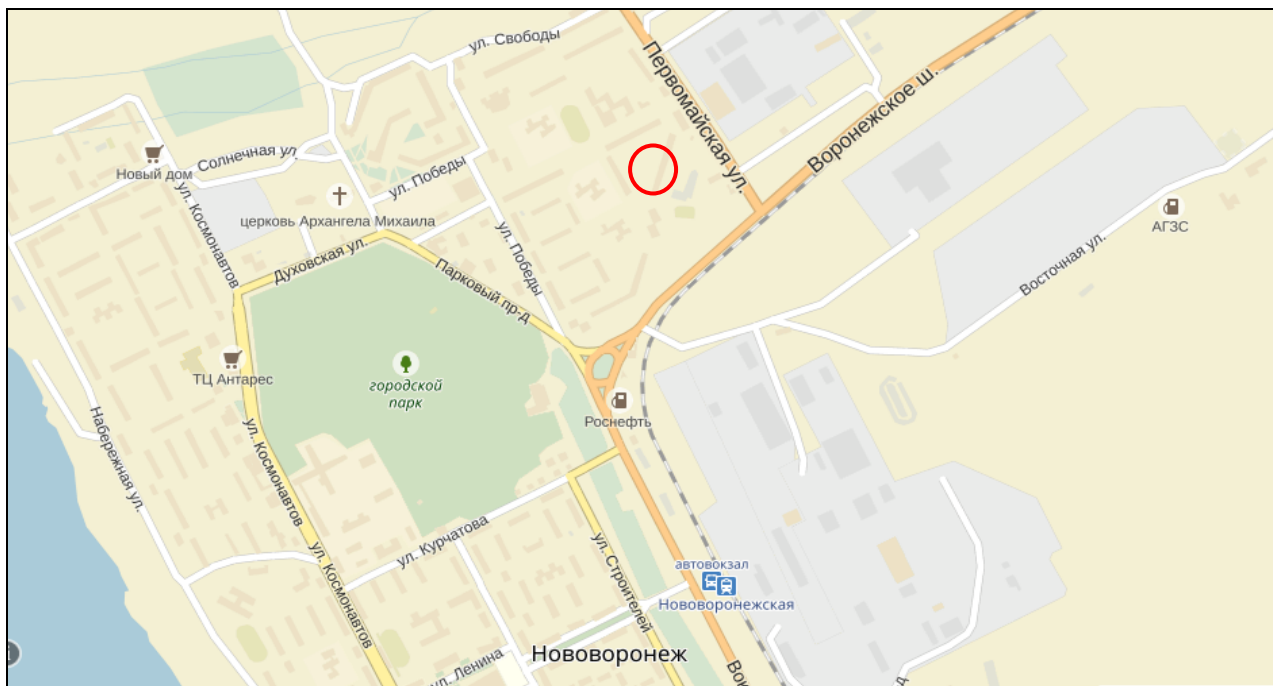
Таблица 4.

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Адрес объекта
1, 1, 1	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003)

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





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

**Таблица 5.**

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

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

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

- 2. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
- 3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

**Таблица 6.**

**Описание классов объектов недвижимости**

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 7.

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

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

Вид жилого дома, в котором находятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, а также вид помещений внутри, представлен на фото 1-6.



Фото. 1. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото. 3. Вид помещений внутри



Фото. 4. Вид помещений внутри



Фото. 5. Вид помещений внутри



Фото. 6. Вид помещений внутри

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 21.08.2020 г.

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

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

Таблица 8.

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

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

Источник: 1. Анализ 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

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

Источник: 1. Анализ 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, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10).

Таблица 10.

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

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

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

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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



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

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

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

## 1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019г<sup>2</sup>

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 <sup>1)</sup>	101,1 <sup>2)</sup>				102,1 <sup>2)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства <sup>4)</sup> , млрд рублей	5461,3 <sup>5)</sup>	104,1 <sup>6)</sup>	488,8 <sup>5)</sup>	105,8 <sup>7)</sup>	58,2 <sup>8)</sup>	99,8 <sup>6)</sup>	94,5 <sup>7)</sup>	57,9 <sup>8)</sup>
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе								
железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 <sup>9)</sup>	100,1 <sup>9)</sup>	104,9 <sup>9)</sup>
Внешнеторговый оборот <sup>10)</sup> , млрд долларов США	609,1 <sup>5)</sup>	96,9 <sup>6)</sup>	58,6 <sup>5)</sup>	95,3 <sup>7)</sup>	96,7 <sup>8)</sup>	118,6 <sup>6)</sup>	110,9 <sup>7)</sup>	98,0 <sup>8)</sup>
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 <sup>11)</sup>	100,7 <sup>2)</sup>				105,1 <sup>2)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>12)</sup>		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 <sup>5)</sup>	107,2 <sup>6)</sup>	46285 <sup>5)</sup>	106,3 <sup>7)</sup>	99,4 <sup>8)</sup>	110,3 <sup>6)</sup>	108,2 <sup>7)</sup>	100,5 <sup>8)</sup>
реальная		102,5 <sup>6)</sup>		102,7 <sup>7)</sup>	99,1 <sup>8)</sup>	107,4 <sup>6)</sup>	104,2 <sup>7)</sup>	100,0 <sup>8)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 <sup>13),14)</sup>	94,7	3,5 <sup>13)</sup>	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 <sup>14)</sup>	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.

5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.

6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

10) В фактически действовавших ценах.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету

<sup>2</sup> Источник: <https://www.gks.ru>

показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года - 103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В декабре 2019 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2019 г. выросли на 0,2% (в декабре 2018 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 декабря 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

**Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания** в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 4067,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 1,9%).

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,6% и 98,3% соответственно.

**Реальные денежные доходы**, по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,7%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 1,5%.

**Реальные располагаемые денежные доходы** (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. - на 7,2%.

**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 января 2020 г. составила 2114 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2019 г. снизилась на 794 млн рублей (27,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 495 млн рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 626 млн рублей (29,6%) - в 2017 г. и ранее.

**Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 14 млн рублей, или 0,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 52,9% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 47,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 82 субъектах Российской Федерации.

**Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств** организаций за декабрь 2019 г. снизилась на 781 млн рублей (27,1%) и на 1 января 2020 г. составила 2100 млн рублей.



**Численность рабочей силы**, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2019 г. составила 75,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В ноябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г., на 17 тыс. человек, или на 0,1%.

**Безработица.** В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

**Забастовки.** В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за 1 кв. 2020 г. (данные за 1 полугодие 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Экономическое положение Воронежской области за январь-март 2020 года характеризовалось следующими показателями:

	Январь-март 2020 г.	Январь-март 2020 г. в % январю-марту 2019 г.	Справочно: январь-март 2019 г. в % к январю-марту 2018 г.
<b>Экономические индикаторы</b>			
Оборот организаций, млрд рублей	615.3	115.1	107.0
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	111.8	105.2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	30.8	100.8	102.6
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млрд рублей	18.7	98.7	108.6
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	27.8	105.6	106.2
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	524.2	129.1	в 1.6 р.
Оборот розничной торговли, млрд рублей	147.3	107.7	102.6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	35.0	97.6	100.1
Индекс потребительских цен на товары и услуги	х	101.9 <sup>2)</sup>	101.4 <sup>2)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	х	102.3 <sup>2)</sup>	100.9 <sup>2)</sup>
<b>Социальные индикаторы</b>			
Реальные денежные доходы населения <sup>3)</sup>	х	102.0	93.4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: номинальная, рублей	34301.2	106.9	107.3
реальная	х	104.2	101.9
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	10.7	90.8	112.9

1) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) На конец периода к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Оценка показателя проведена в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ № 465 от 02.07.2014 с изменениями № 680 от 20.11.2018).

### **Промышленное производство**

**Индекс промышленного производства** по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-марте по сравнению с соответствующим периодом 2019 года составил 111.8 процента, в марте по сравнению с февралем – 108.7 процента.

По сравнению с первым кварталом 2019 года увеличилось производство гофрированного картона (в 13.4 раза), машин для дробления грунта (на 48.9 %), электроэнергии (на 39.5 %), электродвигателей переменного тока мощностью от 750 Вт до 75 кВт (на 37.7 %), машин для очистки, сортировки или калибровки семян (на 37.1 %), стеклопакетов (на 36.6 %), блоков и прочих сборных строительных изделий из бетона (на 26.3 %), строительного кирпича (на 20.1 %), готовых кормов для сельскохозяйственных животных (на 19.7 %), керамической плитки для внутренней облицовки (на 16.5 %), сельскохозяйственных погрузчиков (на 11.8 %), пластмассовых оконных блоков (на 10.1 %), электродвигателей малой мощности (на 8 %).

Одновременно снизился объем производства водогрейных котлов центрального отопления (в 2.6 раза), полупроводниковых приборов (в 2.2 раза), электронных интегральных схем (на 35.1 %), металлорежущих станков (на 17.9 %), общестроительных цементов (на 12.3 %), шин (на 10.2 %).

В мебельном производстве уменьшился выпуск мебели для сидения (на 27.2 %), столов (на 24.4 %), шкафов (на 16.3 %).

В текстильном и швейном производстве увеличилось производство головных уборов (в 14 раз), платьев (в 3.1 раза), спецодежды (на 5.5 %); при этом уменьшилось производство трикотажных, вязаных изделий (в 1.7 раза).

В производстве изделий из кожи отмечено уменьшение выпуска обуви (на 19.8 %).

В производстве пищевой продукции увеличилось производство сахара (в 3.7 раза), овощей и грибов, консервированных без уксуса (в 2.2 раза), джемов, фруктовых желе, пюре и фруктовых паст (в 2 раза), крупы и спредов (в 1.8 раза), сыра (в 1.6 раза), нерафинированного растительного масла (на 29 %), молкосодержащих продуктов с заменителем молочного жира (на 21.9 %), печенья и кондитерских изделий длительного хранения (на 20 %), молока (на 18.3 %), мясных и мясосодержащих полуфабрикатов (на 15.8 %), переработанного картофеля (на 11 %), мучных кондитерских изделий недлительного хранения, безалкогольных напитков (на 8.1 %), сливочного масла (на 7.7 %), овощей и фруктов, переработанных с уксусом (на 4.8 %).

Одновременно снизился объем производства мясных и мясосодержащих консервов (в 4.8 раза), говядины, кроме субпродуктов, фруктовых и овощных соков (в 2 раза), майонеза (в 1.8 раза), кисломолочных продуктов (кроме творога) (на 5.8 %).

### **Строительство**

За I квартал на развитие экономики и социальной сферы области использовано 30.8 млрд рублей **инвестиций в основной капитал**, индекс физического объема составил 100.8 процента по отношению к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте составил 18.7 млрд рублей, что на 1.3 процента меньше, чем в январе-марте 2019 года.

В первом квартале за счет всех источников финансирования введено 1.5 тысячи новых квартир общей площадью 160.9 тыс. кв. м (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для садоводства), что на 24.4 процента ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Более половины (52.2 %) всего объема введенного жилья составляют жилые дома в городской местности.

Населением за счет собственных и привлеченных средств построено 123.3 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что составило 76.6 процента от общего объема жилья, введенного в области с начала отчетного года.

Завершено строительство линий электропередачи напряжением 0.4 кВ протяженностью 16.7 км, напряжением 6–20 кВ – 22.8 км, сданы в эксплуатацию газовые сети к производственным объектам сельскохозяйственного назначения протяженностью 21 км, введена башня сотовой связи.

Из объектов коммунального назначения введено 3.7 км газовых сетей.

### **Сельское хозяйство**

В январе-марте **объем продукции сельского хозяйства** всех сельхозтоваропроизводителей составил 27.8 млрд рублей, или 105.6 процента к уровню соответствующего периода 2019 года.

На 1 апреля по сравнению с соответствующей датой предыдущего года наблюдалось увеличение поголовья крупного рогатого скота, свиней на 6.4 и 2.6 процента соответственно. Поголовье овец и коз, птицы соответственно сократилось на 3.5 и 1.1 процента.

К началу апреля на долю хозяйств населения и фермеров пришлось 32.4 процента общего поголовья крупного рогатого скота, 2.1 – свиней, 91.8 процента – овец и коз.

В хозяйствах всех категорий в первом квартале 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года **производство** скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 5.7 процента, молока – на 7, яиц – на 0.3 процента.

В хозяйствах населения и фермеров было произведено 18.7 процента мяса, 17.3 – молока и 35.5 процента яиц от общего объема производства.

С начала года рост производства скота и птицы на убой (в суммарном исчислении) отмечен в сельскохозяйственных организациях 19 районов области, молока – 17 районов; на их долю пришлось соответственно 85.3 и 77.5 процента общего объема производства этих видов продукции.

В структуре производства скота и птицы на убой сельскохозяйственными организациями в первом квартале по сравнению с соответствующим периодом 2019 года отмечалось увеличение удельного веса производства свиней.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях с начала года составили 1884 килограмма против 1814 килограммов в январе-марте 2019 года.

В хозяйствах Бобровского, Каменского, Хохольского и Лискинского муниципальных районов на одну корову надоено более 2000 килограммов молока; в то же время в хозяйствах Борисоглебского городского округа – менее 500 килограммов.

Яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях области составила 75 штук яиц (в первом квартале 2019 года – 73 штуки).

### **Транспорт**

Предприятиями автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-марте **перевезено 6.4 млн тонн грузов**, что на 13.8 процента больше уровня соответствующего периода 2019 года. Грузооборот составил 524.2 млн тонно-километров и увеличился на 29.1 процента.

Автомобильным транспортом общего пользования **перевезено 45.9 млн пассажиров**, что на 14 процентов меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года. Пассажирооборот автомобильного транспорта снизился на 12.7 процента и составил 522.8 млн пассажиро-километров.

На автомобильных дорогах и улицах населенных пунктов области с начала года зарегистрировано 612 дорожно-транспортных происшествий (ДТП). В них погибли 95 человек и 832 человека получили ранения. Более 80 процентов ДТП произошло по вине водителей транспортных средств.

### **Потребительский рынок товаров и услуг**

**Оборот розничной торговли** за январь-март 2020 года составил 147.3 млрд рублей, что на 7.7 процента больше, чем за соответствующий период предыдущего года.

Доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 5.6 процента.

В макроструктуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, удельный вес которых составил 58.2 процента.

Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий продано населению на 61.6 млрд рублей, непродовольственных – на 85.7 млрд рублей, что в товарной массе по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям больше уровня соответствующего периода 2019 года на 6.2 процента, а по непродовольственной группе – на 8.9 процента.

На 1 апреля 2020 года на предприятиях розничной торговли имелось товарных запасов на 28 млрд рублей (на 40 дней торговли).

Качество как отечественных, так и импортных товаров не всегда отвечало требованиям стандартов. По итогам проверок, проведенных Управлением Роспотребнадзора по Воронежской области, за первый квартал 2020 года было выявлено 228 административных правонарушений в сфере торговли. За выявленные нарушения норм и правил торговли было взыскано штрафов на общую сумму 3549 тыс. рублей.

**Оборот общественного питания** за январь-март 2020 года составил 4.7 млрд рублей, или 108.2 процента к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В первом квартале 2020 года населению оказано **платных услуг** на 35 млрд рублей.

Удельный вес платных услуг в потребительских расходах населения за первый квартал уменьшился и составил 19 процентов против 19.9 процента в первом квартале 2019 года.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимали следующие виды: коммунальные (30.4 %), транспортные (16.8 %), бытовые (16.7 %), телекоммуникационные услуги (12 %), услуги системы образования (6.3 %), жилищные (5.7 %), медицинские услуги (5.1 %).

В январе-марте наблюдался наибольший рост объема следующих видов платных услуг: юридических (на 6.1 %), услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам (на 4 %), медицинских (на 3.7 %), коммунальных услуг (на 1.8 %).

**Бытовых услуг** в первом квартале оказано населению на 6 млрд рублей, что соответствует уровню аналогичного периода предыдущего года.

### **Оптовый рынок важнейших видов продукции**

**Оборот оптовой торговли** за январь-март 2020 года составил 293.5 млрд рублей, что на 17 процентов больше, чем за соответствующий период 2019 года. Предприятиями оптовой торговли продано товаров на 269.2 млрд рублей (123 % к январю-марту 2019 года). Объем продажи продукции предприятиями, для которых оптовая торговля не является основным видом деятельности, составил 24.3 млрд рублей, или 8.3 процента оборота оптовой торговли.

#### **Цены**

Индекс **потребительских цен на товары и услуги** за первый квартал 2020 года составил 101.9 процента (101.4 % за аналогичный период предыдущего года), в том числе на товары – 101.7 (101.4 %), услуги – 102.6 процента (101.2 %).

**Продовольственные товары (включая алкогольные напитки)** с начала года подорожали на 2.1 процента против 1.4 процента за тот же период предыдущего года. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанного на месяц по среднероссийским нормам потребления, в конце марта 2020 года по области составила 3536 рублей, что на 2.7 процента выше, чем в декабре 2019 года.

Цены на **непродовольственные товары** за первый квартал 2020 года увеличились на 1.2 процента (на 1.4 % за аналогичный период 2019 года).

**На рынке жилья** стоимость одного квадратного метра общей площади квартир в первом квартале 2020 года на первичном рынке возросла на 3 процента, на вторичном рынке – на 0.7 процента (за первый квартал 2019 года – на 2.6 и 4 % соответственно).

**Цены производителей промышленных товаров** в марте 2020 года по отношению к декабрю предыдущего года повысились на 2.3 процента (за аналогичный период 2019 года – на 0.9 %).

**Цены производителей сельскохозяйственной продукции** в марте 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года в целом возросли на один процент (за аналогичный период 2019 года – на 0.5 %). За отчетный период цены на растениеводческую продукцию увеличились на 2.5 процента (за первый квартал 2019 года – на 3.7 %), на животноводческую продукцию – снизились на 0.2 процента (за первый квартал 2019 года – на 2.5 %).

Сводный индекс цен на **продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения** за первый квартал 2020 года составил 102.3 процента, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию (строительно-монтажные работы) – 99.6 процента (за первый квартал 2019 года – 100.8 и 100.6 % соответственно).

**Тарифы на грузовые перевозки** основными видами транспорта в марте 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года возросли на 3.3 процента, а за аналогичный период 2019 года – на 3.5 процента.

#### **Финансы**

По данным департамента финансов Воронежской области, **доходы консолидированного бюджета** области за первый квартал составили 31.8 млрд рублей, расходы – 24.3 млрд рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2019 года **доходная часть бюджета** выросла на 12.9 процента. Из общей суммы бюджетных поступлений налог на доходы физических лиц составил 27.2 процента, налог на прибыль организаций – 22.3, безвозмездные поступления – 19.4, налоги на имущество – 11.6, акцизы – 8.2 процента.

По данным Управления Федеральной налоговой службы по Воронежской области, за январь-март собрано налогов и других обязательных платежей на 10.8 процента больше, чем в соответствующем периоде 2019 года. По сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 26 процентов больше собрано акцизов, на 22.4 – налога на добавленную стоимость, на 12.8 – налога на имущество, на 5.5 – налога на доходы физических лиц, на 0.2 процента – налога на прибыль организаций.

**Расходная часть бюджета** за первый квартал увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 2.4 млрд рублей, или на 11.1 процента; при этом 75.8 процента расходов пришлось на образование, культуру и искусство, здравоохранение и социальную политику, физическую культуру и спорт, 11.3 – на развитие экономики, 8.9 – на общегосударственные вопросы, 2 – на жилищно-коммунальное хозяйство, 0.2 процента – на охрану окружающей среды.

В структуре расходов уменьшилась (с 2.6 % в первом квартале 2019 года до 1.8 % в первом квартале 2020 года) их доля на национальную оборону, безопасность и правоохранительную деятельность, обслуживание государственного и муниципального долга.

Предприятиями и организациями всех видов деятельности и форм собственности (за исключением субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банков, страховых и прочих финансово-кредитных организаций) в январе-марте получено 10.2 млрд рублей прибыли (сальдированный результат), что составило 106.8 процента по отношению к сумме прибыли в соответствующем периоде 2019 года.

Число убыточных предприятий составило 242 единицы, сумма убытка – 4.4 млрд рублей.

**Кредиторская задолженность** составила 355.9 млрд рублей, в том числе просроченная – 11.9 миллиарда. В структуре просроченной кредиторской задолженности, которую имели 6.4 процента предприятий и организаций от их общего количества, 30.9 процента составляла задолженность поставщикам. Удельный вес задолженности по платежам в бюджеты всех уровней был



незначительным (0.9 % от просроченной кредиторской задолженности). Просроченная задолженность государственным внебюджетным фондам сложилась в сумме 63 млн рублей.

**Дебиторская задолженность** предприятий и организаций всех видов экономической деятельности на 1 апреля 2020 года составила 408.5 млрд рублей, на просроченную задолженность пришлось 2.1 процента этой суммы. В структуре просроченной дебиторской задолженности 83 процента приходилось на долю задолженности покупателей за товары, работы и услуги.

#### **Рынок труда**

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2020 года составила 1173.2 тыс. человек, или 50.5 процента общей численности населения области. В том числе 1129.8 тыс. человек были заняты в экономике и 43.4 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как **безработные**). Уровень занятости населения составил 57.1 процента, уровень безработицы – 3.7 процента.

В первом квартале 2020 года по сведениям, полученным в результате федерального статистического наблюдения о неполной занятости и движении работников, число граждан, **выбывших** с предприятий по различным причинам, составило 27.1 тыс. человек. В общей численности выбывших работников 77.2 процента составили уволившиеся по собственному желанию, 2.6 процента – в связи с сокращением численности. **Принято** на работу за этот период 26.2 тыс. человек. По сравнению с четвертым кварталом 2019 года коэффициент восполнения выбывших работников вновь принятыми увеличился на 3.1 процентного пункта и составил 96.5 процента.

В режиме **неполного рабочего времени** по инициативе работодателя в первом квартале 2020 года трудились 195 человек. Число работников, трудившихся неполное рабочее время по соглашению между работником и работодателем, составило 8646 человек.

К концу марта 2020 года в департаменте труда и занятости населения Воронежской области состояли на учете 12.1 тысячи не занятых трудовой деятельностью граждан, из них зарегистрированы в качестве **безработных** 11 тыс. человек (91.2 %). По сравнению с соответствующей датой 2019 года произошло уменьшение числа незанятых граждан и безработных соответственно на 15.7 и 11.6 процента.

#### **Уровень жизни и доходы населения**

**Номинальные денежные доходы**, полученные населением в первом квартале 2020 года, по предварительным данным, сложились в сумме 197.4 млрд рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4.7 процента. Ежемесячный среднедушевой денежный доход за отчетный период составил 28312 рублей и по сравнению с январем-мартом прошлого года увеличился на 4.8 процента.

**Реальные денежные доходы** (номинальные денежные доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в первом квартале по сравнению с соответствующим периодом 2019 года увеличились на 2 процента.

**Потребительские расходы** (расходы населения на покупку товаров и оплату услуг) за январь-март 2020 года составили 193.5 млрд рублей и увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2019 года на 5.9 процента.

**Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата** работников в январе-марте 2020 года достигла 34301.2 рубля. Ее реальный размер, рассчитанный с учетом сводного индекса потребительских цен, составил 104.2 процента к уровню соответствующего периода 2019 года.

По состоянию на 1 апреля 2020 года, по данным организаций наблюдаемых видов экономической деятельности, суммарная задолженность по заработной плате 90 работникам составила 13.4 млн рублей. Весь объем задолженности по заработной плате сложился из-за отсутствия собственных средств у организаций.

**Покупательная способность среднедушевых денежных доходов населения** (в среднем за месяц) на рынке продуктов питания в январе-марте 2020 года по сравнению с январем-мартом 2019 года увеличилась по вареной колбасе (на 2 %), сметане и мороженой рыбе (на 3 %), ржаному хлебу (на 4 %), полукопченой колбасе, сливочному маслу, сыру и вермишели (на 6 %), водке (на 7 %), говядине (на 8 %), подсолнечному маслу (на 9 %), яйцам (на 18 %), картофелю (на 28 %), луку (на 42 %), сахару (в 1.6 р.), капусте (в 2 р.); одновременно она уменьшилась по гречневой крупе (на 21 %), яблокам (на 6 %), пшеничному хлебу (на 2 %). Увеличилась покупательная способность и по многим видам непродовольственных товаров: по женским пальто (на 2 %), детским курткам (на 4 %), джемперам для взрослых, телевизорам цветного изображения и электропылесосам (на 5 %), холодильникам и женским сапогам (на 6 %), стиральным машинам (на 8 %); снижение отмечено по сигаретам с фильтром (на 8 %) и мужским сорочкам (на 2 %).

На рынке платных услуг наблюдалось увеличение покупательной способности населения по плате за электроэнергию и абонентской плате за неограниченный объем местных телефонных соединений (на 2 %), плате за жилье и газ сетевой (на 3 %), горячее водоснабжение и отопление (на 5 %).

Средний житель области на свои денежные доходы мог совершить в городском транспорте на 215 поездок меньше, чем в январе-марте 2019 года.

#### **Социальные вопросы**

**ДЕМОГРАФИЯ.** По оценке, численность постоянного населения области по состоянию на начало 2020 года составила 2324.2 тыс. человек, что на 3.6 тыс. человек (или на 0.2 %) ниже численности населения на начало 2019 года.

В январе-марте в области по-прежнему наблюдалась естественная убыль населения, которая, тем не менее, сократилась против аналогичного периода 2019 года на 0.6 процента.

**Число родившихся** уменьшилось на 6.9 процента и составило 4.5 тыс. младенцев. Коэффициент рождаемости снизился с 8.5 до 7.8 промилле. **Смертность населения** по сравнению с январем-мартом 2019 года уменьшилась на 4.1 процента и составила 8.4 тыс. человек. **Общий коэффициент смертности** снизился с 15.2 до 14.5 промилле.

Младенческая смертность составила 12 детей. Коэффициент младенческой смертности снизился с 4.2 до 2.5 промилле.

**Основными причинами смертности** взрослого населения явились болезни системы кровообращения (44.2 % от общего числа умерших), новообразования (13.1 %), болезни нервной системы (8.6 %), внешние причины смерти (5 %), болезни органов пищеварения (3.7 %) и болезни органов дыхания (2.1 %).

Основными причинами смерти детей в возрасте до 1 года явились состояния, возникающие в перинатальном периоде (50 % от общего числа умерших), и врожденные аномалии (8.3 %), т. е. болезни, тесно связанные со здоровьем матери.

**Миграционный прирост** населения области по сравнению с январем-мартом предыдущего года увеличился на 10.6 процента. Миграционный прирост из стран СНГ увеличился на 25.1 процента. Наиболее значительный приток мигрантов наблюдался с Украины (51 %), из Казахстана (18.1 %), Таджикистана (9.6 %), Киргизии (5.2 %), Узбекистана (5 %) и Туркмении (3.6 %).

В обмене мигрантами в пределах России число прибывших на 5.6 процента больше, чем выбывших.

По данным Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по Воронежской области, с момента начала регистрации (1 июля 1992 года) на учете состоит 23 семьи с численностью 40 человек, имеющих статус **вынужденных переселенцев**. В первом квартале 2020 года вынужденных переселенцев не зарегистрировано.

**ЭПИДЕМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА.** В I квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года эпидемическая обстановка в области характеризовалась в целом снижением уровня заболеваемости населения по отдельным инфекционным болезням. При этом рост заболеваемости наблюдался по таким болезням, как гонококковая инфекция – в 2.7 раза, коклюш – на 34 процента, сифилис – на 15.1, педикулез – на 14.4, туберкулез – на 11, пневмония (внебольничная) – на 9.9, ветряная оспа – на 4.2, болезнь, вызванная вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ), и бессимптомный инфекционный статус, вызванный ВИЧ, – на 1.6 процента.

Среди заболевших инфекционными болезнями в январе-марте дети в возрасте 0–17 лет составляли: коклюшем – 96 процентов, ветряной оспой – 92.5, менингококковой инфекцией – 83.3, педикулезом – 79.7, острыми кишечными инфекциями – 76.1, гриппом – 74.1, ОРЗ – 69, сальмонеллезными инфекциями – 47.1 и пневмонией (внебольничной) – 34.6 процента. Среди заболевших бактериальной дизентерией и энтеровирусными инфекциями зарегистрированы только дети.

**Источник:** газета «Коммуна» | № 46 (26994) | Вторник, 23 июня 2020 года

### 3. Социально-экономическое развитие городского округа город Нововоронеж за 1 полугодие 2020 года<sup>3</sup>.

Социально-экономическое положение в городском округе город Нововоронеж за январь-июнь 2020 года характеризуется основными показателями, отражающими результаты функционирования основных отраслей и сфер деятельности, что свидетельствует о сохранении положительных тенденций развития.

Показатели	Ед. изм.	отчёт	
		2020г.	в % к 2019г.
1. Темп роста (снижения) промышленного производства в сопоставимых ценах	%	x	137,4
в том числе по видам деятельности:	%		
"Обрабатывающие производства"	%	x	100,1
"Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха"	%	x	139,1
"Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"	%	x	95,1
2. Инвестиции в основной капитал	млн. руб.	812,6(оц.)	23,9

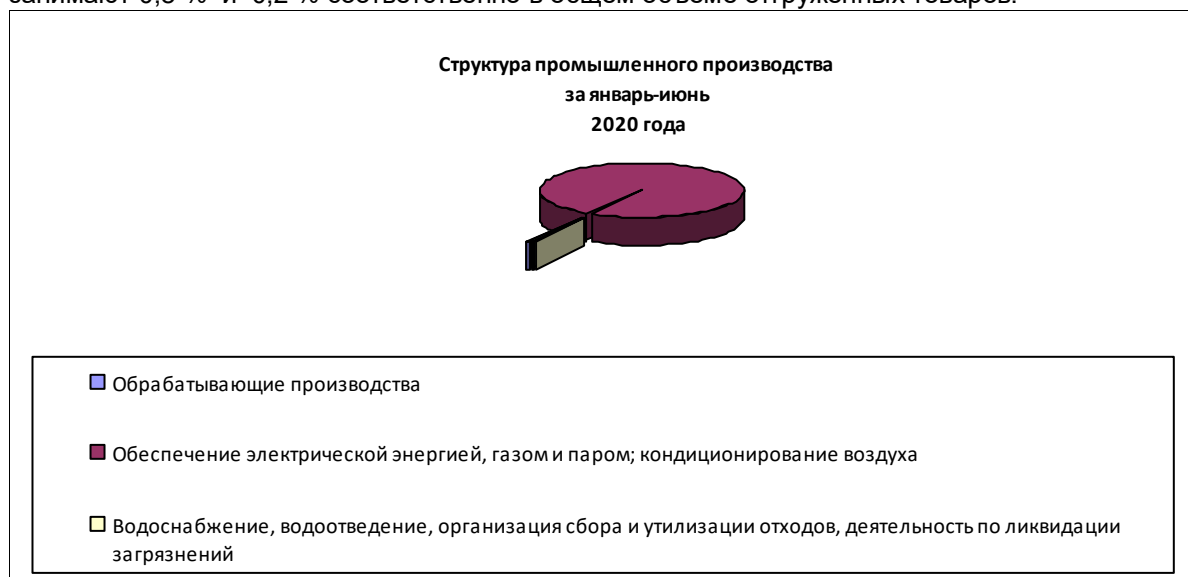
<sup>3</sup> [https://new-voronezh.ru/content/imagetoc/files/1polyg\\_2020.doc](https://new-voronezh.ru/content/imagetoc/files/1polyg_2020.doc)

Показатели	Ед. изм.	отчёт	
		2020г.	в % к 2019г.
3. Ввод жилья	тыс. м <sup>2</sup>	2,2	в 2р
4. Индекс потребительских цен - январь-июнь 2020г к январю-июню 2019г	%	х	103,38
5. Оборот розничной торговли	млн. руб.	1653	92
6. Объем платных услуг населению	млн. руб.	797	90,6
7. Оборот малых предприятий в действующих ценах	млн. руб.	1318,5	129
8. Уровень зарегистрированной безработицы	%	2,14	х
9. Среднемесячная заработная плата одного работника:			
номинальная	рублей	62993,6 (круп.ср.)	104,4
реальная	%	х	101

### Промышленное производство

Объём производства в целом по промышленным видам деятельности («Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в январе-июне 2020 года увеличился и составил в действующих ценах – 142,0%, а в сопоставимых составил - 137,4 % от соответствующего периода 2019 года.

В объёме отгруженных товаров по промышленным видам деятельности наибольший удельный вес имеют предприятия, относящиеся к виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 99 %, «Обрабатывающие производства» и «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» занимают 0,8 % и 0,2 % соответственно в общем объёме отгруженных товаров.



### Инвестиции

За 1 полугодие 2020 года объём инвестиций в основной капитал за счёт всех источников финансирования на территории городского округа составил по оценке, 812,6 млн. руб., что свидетельствует о снижении темпов по отношению к 2019 году как в действующих ценах (24,6%), так и в сопоставимых (23,8%).

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

В отчётном периоде введено в эксплуатацию 2236 м<sup>2</sup> жилья (в 2 раза выше уровня 2019 года) за счёт индивидуального строительства (15 домов).

### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли с начала 2020 года составил 1653,4 млн. руб. Отмечается снижение показателя по сравнению с предыдущим годом как в действующих ценах (94,5%), так и в сопоставимых – 92%. Наибольший удельный вес в товарообороте занимают предприятия негосударственной формы собственности (99,2%).

Оборот общественного питания составил 193,2 млн. руб. (75,7% к 2019г в сопоставимых ценах).

Платных услуг населению оказано на сумму 797 млн. руб., это составляет 94,8% в действующих ценах к уровню 2019 года (в сопоставимых – 90,6%), в том числе бытовых услуг – на сумму 64 млн. руб. (86,2% к прошлому году в действующих ценах, в сопоставимых – 84,1%).



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

### **Финансы**

Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) хозяйственной деятельности крупных и средних предприятий городского округа город Нововоронеж на 01.04.2020г. во всех отраслях экономики (кроме субъектов малого предпринимательства, страховых организаций и банков) сформировался положительно в объёме 82,3 млн.руб.. Прибыль прибыльных предприятий составила 90 млн.руб.. Удельный вес убыточных предприятий и организаций составил 26,7% от общего числа предприятий.

По итогам 1 полугодия 2020 года финансовые результаты будут уточнены по предприятиям атомной энергетики концерном "Росэнергоатом".

Городской бюджет за отчётный период исполнен:

- по доходам на сумму 398,4 млн. руб. или 94,2% к прошлому году;

- по расходам на сумму 389,1 млн. руб. или 101,4% к прошлому году.

Просроченная кредиторская задолженность городского бюджета отсутствует. Муниципальный долг составляет 0,4 млн. руб. (бюджетный кредит).

В целом по городу дебиторская задолженность выше кредиторской на 36,6%. Доходы бюджета на душу населения составили 2105,3 руб. в месяц, снизившись на 5,7% по отношению к прошлому году, расходы – 2156,1 руб. (101,5% к отчёту 2019 года).

### **Демография**

С начала 2020 года численность городского населения сократилась. Если оценивать естественное движение населения, здесь наблюдается убыль, т.е. превышение числа умерших над числом родившихся. По оперативным данным за отчетный период естественная убыль населения города составила 62 человека (в 2019 году – 96 чел.): родилось 163 человека (в 2019г. - 178), умерло 225 человек (82,1% к 2019г., в 2019г. - 274 чел.). В 2020 году смертность превысила рождаемость в 1,38 раза против 1,54 раза - в 2019 году.

Что же касается механического движения населения, то в отчётном периоде, по оценке, миграционный прирост составил 47 человек.

Меры по стабилизации и улучшению демографической ситуации в городском округе осуществляются последовательно, на программной основе. Проблемы демографического развития по отдельным направлениям решаются в рамках государственных программ, стратегии социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж до 2035 года.

### **Занятость населения**

Численность экономически активного населения города составила 18,8 тыс. человек, или 59,7% от общей численности городского населения. Статус безработных в соответствии с методологией Международной организации труда (МОТ) имели 409 человек (в 2,4 раза выше 2019г.). Уровень зарегистрированной безработицы составил 2,14%, значительно увеличившись от уровня прошлого года (0,9%). Коэффициент напряжённости на рынке труда составил 1,16. На последнюю отчётную дату в городе имеется 352 вакансии. На динамике числа занятых и безработных сказывается активация работы службы занятости с работодателями по предоставлению информации об имеющихся вакансиях, широкое информирование населения по вопросам трудоустройства. Применяемые формы взаимодействия с работодателями направлены, прежде всего, на получение вакансий, качественное заполнение этих вакансий в кратчайшие сроки.

В целях содействия самозанятости и предпринимательской деятельности безработных граждан оказываются информационные услуги.

За отчётный период в ЦЗН г. Нововоронеж:

- трудоустроено 370 человек из 746 обратившихся граждан;

в т.ч. инвалидов - 6 чел.;

испытывающих трудности при устройстве на работу - 2 чел. (1 - инвалид, 1 - многодетный родитель);

- организована профориентация для 625 человек, из них 4 - учащиеся;

профобучение прошли 14 безработных,

- 14 женщин, имеющих детей до 7 лет,

- граждане предпенсионного возраста 4 чел. с выплатой стипендии (неработающие) в рамках ПНП "Демография - старшее поколение;

- психологическая поддержка оказана 61 безработному;

- содействие самозанятости оказано 12 чел.;

По инициативе службы занятости и при участии администрации г. Нововоронеж на постоянной основе работает центр трудовой адаптации, который занимается вопросами трудоустройства несовершеннолетних в период каникул и в свободное от учёбы время. В отчётном периоде трудоустроено 5 человек. На общественных работах было занято 22 человека.

### **Уровень жизни населения**

За отчетный период 2020 года средний размер номинальной начисленной заработной платы составил 62993,6 руб., увеличившись по отношению к 2019 году на 4,4%, реальная заработная плата тоже увеличилась по отношению к прошлому году и составила 101%. В рейтинге городов и районов Воронежской области по уровню заработной платы городской округ город Нововоронеж стабильно лидирует на протяжении ряда лет.

По-прежнему самый высокий размер заработной платы сложился на предприятиях по обеспечению электроэнергией, газом и паром.

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

В городе 12775 пенсионеров (40,5% от общей численности населения). Средний размер пенсий по состоянию на 01.07.2020 года сложился в размере 15635,27 руб., что на 5,9% выше соответствующего периода прошлого года.

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

### 3. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

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

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нововоронеж Воронежской области в 1 полугодии 2020 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

В качестве анализируемого рассматривался период 01.01.2019 г. по 21.08.2020 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

### 4. Влияние на рынок коммерческой недвижимости пандемии коронавируса COVID-19<sup>4</sup>.

Пандемия коронавирусной инфекции и вызванные ею ограничения сильно ударили по экономике России, как и большинства развитых стран мира. В числе пострадавших отраслей – рынок коммерческой недвижимости в целом и офисов в частности. В статье делается попытка проанализировать произошедшие изменения, выделить наиболее важные из них и спрогнозировать дальнейшее развитие ситуации.

<sup>4</sup> <https://zen.yandex.ru/media/id/5b5efeafd8824e00a9c248e2/rynok-kommercheskoi-nedvijimosti-v-epohu-koronavirusnoi-pandemii-ofisy-5f2a82551b884e440dd67782>

## **Основные последствия коронавируса и режима самоизоляции**

Ключевую роль в резком ухудшении обстановки на рынке офисов сыграл не столько коронавирус, сколько объявленный из-за него режим самоизоляции и нерабочих дней. Даже те компании, которые продолжали работать, отправили значительную часть персонала на «удаленку».

Не стоит забывать и о кризисе на нефтяном рынке и вызванную им очередную девальвацию рубля. Несмотря на то, что национальная валюта постепенно отыграла падение, общей неразберихи в ситуацию на рынке это также внесло. Можно выделить три основных последствия пандемии для отечественного рынка офисной недвижимости.

### **№1. Сокращение или перевод персонала на «удаленку»**

Первое и самое очевидное последствие пандемии. Причем по мнению специалистов, полная численность штатного персонала компаний с высокой степенью вероятности уже не достигнет докризисных показателей. Дистанционная работа сотрудников доказала эффективность, тем более – она обходится работодателю заметно дешевле. Данных о том, насколько масштабными оказались сокращения офисных работников, попросту нет – слишком подвижным является этот сегмент рынка. Как следствие – даже после возврата к полноценной работе далеко не все компании станут возвращать сотрудников в офисы в полном объеме.

### **№2. Снижение арендной ставки**

Резкое падение спроса привело к вполне ожидаемому снижению арендной ставки. Важно отметить, что далеко не всегда это отражается в виде дополнительных соглашений к заключенным ранее договорам. Часто отношения между арендатором и арендодателем попросту «зависают», оставаясь неурегулированными до нормализации обстановки.

Ситуация осложняет не до конца внятная политика государства, обещающая помощь и фискальные послабления обеим заинтересованным сторонам. На практике поддержка часто ограничивается декларациями, реализация которых на практике становится крайне обременительным делом.

В любом случае доходность крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в апреле-мае на пике ограничений, направленных на борьбу с пандемией, резко упали. Особенно серьезную потерю несут собственники торговых площадей, – «Ташир» (-83,2% от апреля 2019 года), «Сафмар» (-40,8%), Киевская площадь (-65,5%). У девелоперов с преобладанием офисных площадей ситуация несколько лучше:

- Properties (-5,0%);
- «Абсолют» (-26,4%);
- Capital Group (-24,7%).

Указанная выше статистика обобщает данные по двум крупнейшим городам России – Москве и Санкт-Петербургу. По отношению ко второму следует выделить еще несколько важных моментов, наверняка характерных и для главной столицы страны. За первые полгода 2020 года общий объем аренды офисов в СПб упал на 28% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом вполне логично – на 1,1% до 6,7% увеличилась доля вакантных площадей, которая составляет в натуральном выражении 240 тыс. кв. м.

### **№3. Снижение стоимости офисов и сокращение инвестиций**

Приведенные выше цифры наглядно демонстрируют, насколько велики потери владельцев недвижимости, связанные со снижением поступлений от аренды. Другим не менее важным следствием становится некоторое снижение стоимости офисных помещений. Его очевидным следствием выступает замедление темпов строительства новых объектов.

Заполняемость уже существующих офисных зданий несколько упала, поэтому инвесторы не спешат вкладывать денежные средства в достройку. Их позиция кажется вполне последовательной – дождаться окончательного прояснения ситуации на рынке, а уже после этого расходовать имеющиеся финансовые ресурсы.

### **Тенденции развития рынка**

Дальнейшее развитие событий на рынке офисной недвижимости очень сильно зависит от нескольких факторов. Первый и ключевой – наступление второй волны коронавируса. Вполне вероятное в этом случае повторное введение режима самоизоляции спровоцирует усиление уже описанных тенденций: дальнейший перевод работников на удаленку, снижение спроса на офисы, особенно, крупные по площади, падение цен и доходов.

Важное значение имеет политика государства. Если поддержка арендаторов и арендодателей приобретет более четкие контуры и реализуется во что-то осязаемое, это заметно снизит разрушительное воздействие на рынок – и уже полученное, и предстоящее. Но рассчитывать на помощь со стороны государства – дело малоперспективное и трудно прогнозируемое.

В любом случае, общие перспективы рынка офисной недвижимости сложно назвать позитивными. Вполне вероятно, что частичное восстановление произойдет к началу 2021 года, но оно может быть нейтрализовано второй волной кризиса. Поэтому еще большую востребованность получают услуги квалифицированных специалистов по недвижимости, способных найти оптимальный вариант аренды, выгодный как для владельца помещения, так и для арендатора.

## **5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и**

**регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.**

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

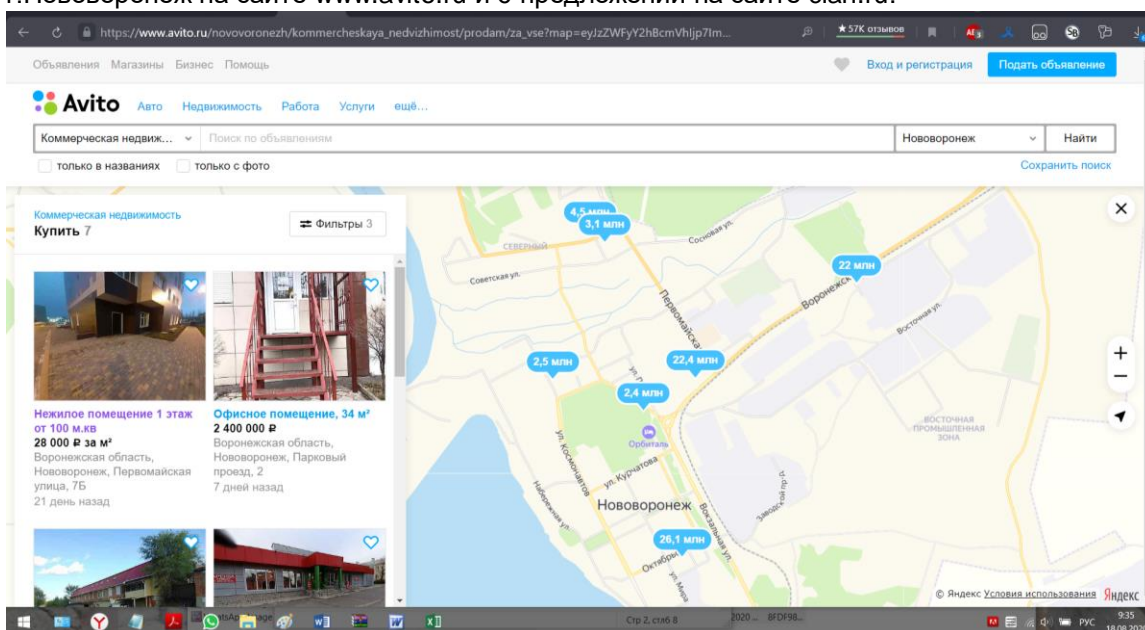
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения	Типовая территориальная зона в пределах региона
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект
	ТЗ № 3 – г. Нововоронеж
	не локализовалось



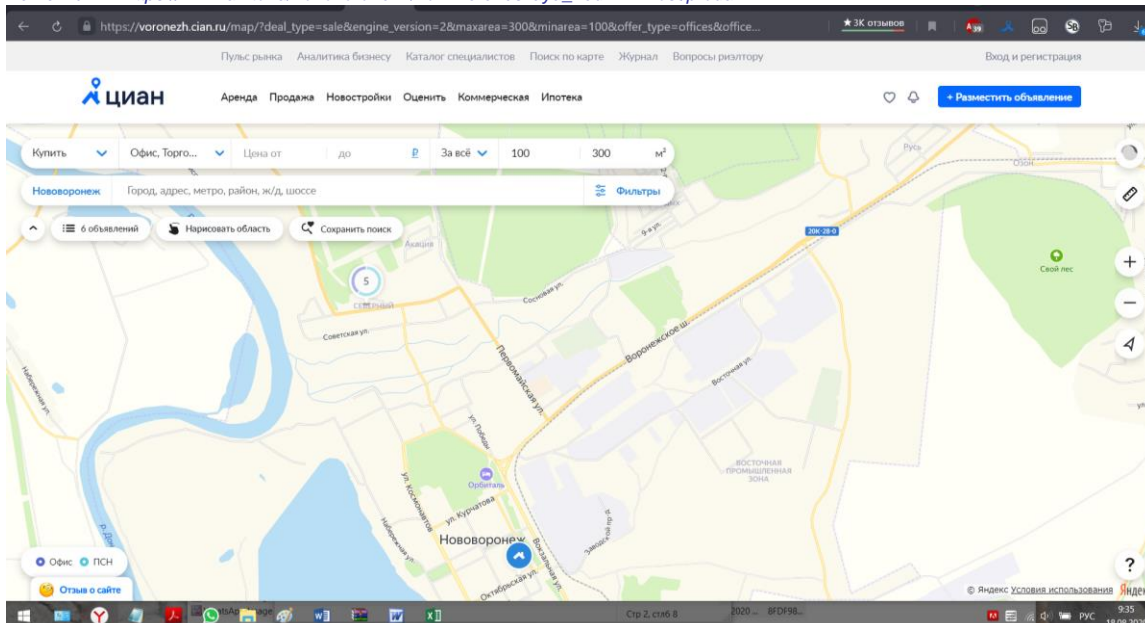
Наименование показателя		Значение показателя
Физические характеристики	недвижимости	
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3
	Адресный ориентир	не локализовалось
	Тип объектов	встроенные помещения в жилых многоквартирных домах
	Этаж расположения	не локализовалось
	Общая площадь	не локализовалось
	Тех. состояние здания	хорошее
	Состояние отделки	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны 7 предложений по продаже нежилых помещений в г.Нововоронеж на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и 6 предложений на сайте [cian.ru](http://cian.ru):



Источник: 1. [https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya\\_nedvizhizhnost/prodam](https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhizhnost/prodam)



Источник: 1. <https://voronezh.cian.ru>

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения по продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 12 условиями локализации.

В качестве источника информации использовались не только вышеуказанные информационные сайты, но и интервью с продавцом объектов недвижимости – нежилых помещений в доме по адресу: Нововоронеж, Первомайская ул., 7Б (телефонные переговоры и переписка по эл. почте), в результате чего было выяснено, что предлагаются к продаже 10 ofert по данному адресу. Помимо данных ofert также были рассмотрены ещё 2 предложения по продаже помещений, которые также удовлетворяли указанным выше правилам отбора объектов анализа. Прочие oferty не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или несоответствия ofert 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, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 2	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 5	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 7	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 8	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 10	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 11	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.Аленовская, д.46
Объект анализа 12	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.Аленовская, д.46

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 Оценщика

Таблица 16.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	80,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 2	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	120,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 3	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	180,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 4	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	240,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 5	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	350,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 6	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	400,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 7	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	450,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 8	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	520,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 9	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	650,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 10	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	800,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 11	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	119,00	новое здание (хорошее состояние)	отделка эконом-класса
Объект анализа 12	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	190,00	новое здание (хорошее состояние)	отделка эконом-класса

Источник: 1. Анализ Оценщика

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 Оценщика

Таблица 18.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

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 Оценщика

Таблица 20.

## Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	2 800 000	35 000
Объект анализа 2	4 200 000	35 000
Объект анализа 3	6 120 000	34 000
Объект анализа 4	7 920 000	33 000
Объект анализа 5	11 200 000	32 000

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 6	12 400 000	31 000
Объект анализа 7	13 950 000	31 000
Объект анализа 8	15 600 000	30 000
Объект анализа 9	18 850 000	29 000
Объект анализа 10	22 400 000	28 000
Объект анализа 11	4 998 000	42 000
Объект анализа 12	6 840 000	36 000
	мин	28 000
	макс	42 000
	среднее	33 000
	медиана	32 500
	стандартное отклонение	3 790

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 относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 28 000 до 42 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

В результате проведенного 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 средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 21).

Таблица 21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого



из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости. Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный  $1 = 5 - 8$  наблюдений, т.е.:

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 22.

### Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	Отличий 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.
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 ofert)	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.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цоколь	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 175,47 до 197,04 (группа площадей «100-250 кв.м.»)	от 80,0 до 800,0 (группы площадей «50-100 кв.м.» «100-250 кв.м.» «250-500 кв.м.» «500-1000 кв.м.»)	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.
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки	без отделки; отделка эконом-класса	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.
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (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.
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/consult2014-05.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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,90%	10,80%	10,30%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,10%	10,40%	9,80%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,10%	10,40%	9,80%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	13,90%	13,10%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,60%	9,70%	9,20%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,80%	9,00%	8,40%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,80%	9,00%	8,40%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,40%	11,70%	11,00%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.4.2. Исследования, представленные на сайте [statielt.ru](http://statielt.ru). Значения величины поправки на

уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

**Значения величины корректирующих коэффициентов на уторгование для объектов недвижимости.**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	<b>0,87</b>	<b>0,89</b>	<b>0,85</b>	<b>0,84</b>
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	<b>0,83</b>	<b>0,85</b>	<b>0,81</b>	<b>0,79</b>
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	<b>0,83</b>	<b>0,85</b>	<b>0,81</b>	<b>0,79</b>
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>	<b>0,86</b>	<b>0,85</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	<b>0,90</b>	<b>0,91</b>	<b>0,89</b>	<b>0,87</b>

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Источник: 1. <http://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

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

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Город расположения объекта 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	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61	
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,84	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	
630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	
950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	
1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,2	1,14	1,09	1,05	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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. 28.

Таблица 28.

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

Город расположения объекта 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	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61	
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,84	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	



630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,2	1,14	1,09	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 29.

**Таблица 29.**  
**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов**

Город расположения объекта оценки	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	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49
23-25	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53
25-27	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,84	0,79	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57
27-29	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61
29-31	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
31-33	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68
33-35	1,45	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72
35-37	1,53	1,42	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,75
37-39	1,60	1,48	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79
39-41	1,67	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,83
41-43	1,74	1,62	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
43-45	1,82	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
45-47	1,89	1,75	1,63	1,53	1,44	1,37	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	1,96	1,82	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97
49-51	2,03	1,88	1,75	1,65	1,55	1,47	1,39	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 30.

**Таблица 30.**  
**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов**

Город расположения объекта оценки	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	0,76	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58	0,56	0,54	0,51	0,50	0,48
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	0,56	0,54	0,52
25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,62	0,60	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	0,69	0,67	0,64	0,62	0,59
29-31	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,66	0,63
31-33	1,40	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	1,48	1,37	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71
35-37	1,56	1,44	1,34	1,25	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	1,51	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	1,71	1,58	1,47	1,38	1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
41-43	1,79	1,65	1,54	1,44	1,35	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
43-45	1,87	1,73	1,61	1,50	1,41	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89

расположе ния	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
45-47	1,94	1,80	1,67	1,56	1,47	1,39	1,31	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	2,02	1,87	1,74	1,62	1,53	1,44	1,36	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,09	1,94	1,80	1,69	1,58	1,49	1,41	1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 31.

**Таблица 31.**

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

### Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Наименование типа объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

**Этаж расположения объекта**

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

**Площадь объекта недвижимости**

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>								
<50	1	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
50 - 100	0,95	1	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100 - 250	0,85	0,9	1	1,1	1,21	1,29	1,39	1,44
250 - 500	0,77	0,81	0,91	1	1,09	1,17	1,26	1,31
500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1	1,07	1,15	1,2
1000 - 1500	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1	1,08	1,12
1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>								
<50	1	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
50 - 100	0,97	1	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
100 - 250	0,90	0,93	1	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
250 - 500	0,84	0,87	0,94	1	1,06	1,11	1,16	1,19
500 - 1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1	1,04	1,10	1,12
1000 - 1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1	1,05	1,08
1500 - 3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02

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
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

#### Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 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		
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,23
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,71	0,69	0,72
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,20	1,19	1,21
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,72	0,70	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

#### 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.

Таблица 36.

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

Тип ремонта	Аналог					
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум	
Объект оценки	Без отделки	0	-2 550	-3 675	-6 390	-10 821
	Косметический	2 550	0	-1 125	-3 840	-8 271
	Эконом	3 675	1 125	0	-2 715	-7 146
	Стандарт	6 390	3 840	2 715	0	-4 431
	Премиум	10 821	8 271	7 146	4 431	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.*

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,79	0,82
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,78	0,81

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.*

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Нововоронеж Воронежской области в 1 полугодии 2020 года, а также за предшествующий ретроспективный период.
2. Спрос и предложение. Данные спроса и предложения при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость 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 средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.



#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

### Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 39.

Таблица 39.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод прямой капитализации	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объекта оценки (указанные расходы до подписания акта приемки-передачи несёт застройщик), прогнозировать будущие потоки доходов, которые объект оценки способен приносить, не представляется возможным.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям	Кроме того следует отметить, что оцениваемые помещения находятся на стадии передачи участнику долевого строительства, внутренняя отделка отсутствует, что также накладывает ограничения на возможный вариант сдачи в аренду в текущем состоянии. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.

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 объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми помещениями по площади. В соответствии с табл.34 оцениваемые помещения относятся к диапазону площадей 100 - 250 кв.м., в рамках которого не было выявлено достоверных различий по удельной стоимости помещений. Таким образом, в расчётах использовались объекты анализа, относящиеся к этому же диапазону площадей.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	120	4 200 000	35 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	180	6 120 000	34 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	240	7 920 000	33 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	119	4 998 000	42 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 12	190	6 840 000	36 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

##### Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:



$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 41.

**Таблица 41.**

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв.м и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>право по ДУДС</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>Отличия существенные, проводится анализ необходимости применения поправки на передаваемые имущественные права</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>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>розничная продажа</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	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	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	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	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	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	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	1	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	175,47	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв.м и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, проводится анализ необходимости применения поправки на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д.46	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	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	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	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	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	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	1	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	189,85	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00	Отличия существенные, вводится поправка на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

**Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв.м и объектов-аналогов**

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, проводится анализ необходимости применения поправки на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Аленовская, д. 46	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	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	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	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	1	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	197,04	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	отделка эконом-класса	отделка эконом-класса	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 41 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (физическая характеристика);
- состояние отделки (физическая характеристика).

### Описание проведенных корректировок (поправок).

#### Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объекты-аналоги находятся в собственности и при реализации (продаже) переходит право собственности новому владельцу. Нежилые помещения, имущественные права на которые оцениваются, передаются участнику долевого строительства по договору долевого участия.

Жилой дом, в котором расположены объекты-аналоги и нежилые помещения, имущественные права на которые оцениваются, сдан в эксплуатацию в декабре 2017 г. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 г. № RU 36-303000-422-2017 представлена в Приложении 2 настоящего отчета.

В настоящее время выполняется процедура приемки объектов недвижимости, права на которые оцениваются, участником долевого строительства.

Учитывая данное обстоятельство можно сделать вывод о том, что различия передаваемых прав объектов, в отношении которых определяется стоимость права требования по ДУДС и объектов-аналогов, незначительные.

В рамках настоящего отчета поправка на передаваемые имущественные права не применялась (равна нулю).



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.

1. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 42.

**Таблица 42.**  
**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,90%	10,80%	10,30%
2. Высокотрендовые офисы (офисы классов А, В)	9,10%	10,40%	9,80%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,10%	10,40%	9,80%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	13,90%	13,10%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,60%	9,70%	9,20%
2. Высокотрендовые офисы (офисы классов А, В)	7,80%	9,00%	8,40%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	7,80%	9,00%	8,40%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,40%	11,70%	11,00%

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.*

2. Исследования, представленные на сайте statrict.ru. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 43.

**Таблица 43.**  
**Значения величины корректирующих коэффициентов на уторгование для объектов недвижимости.**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,85	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,85	0,81	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,85	0,81	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,86	0,85
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,94	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,94	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,91	0,89	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Источник: 1. <http://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

Учитывая то обстоятельство, что объекты-аналоги могут быть позиционированы, как офисно-торговые объекты свободного назначения, при проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была принята равной среднему значению величины поправки на основе вышеприведенных исследований:  $(10,30\% + 7\%) / 2 = 8,65\%$  (со знаком минус).

Выбор указанной поправки обусловлен тем, что сделка по купле-продаже объекта со средней величиной скидки наиболее рациональна, как для продавца, так и для покупателя.

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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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. 44.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 45.

Таблица 45.

## Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-20
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-20
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-20
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-20

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 46.

Таблица 46.

## Значения величины коэффициента изменения удельной цены в зависимости от площади

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
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>								
<50	1	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
50 - 100	0,95	1	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100 - 250	0,85	0,9	1	1,1	1,21	1,29	1,39	1,44
250 - 500	0,77	0,81	0,91	1	1,09	1,17	1,26	1,31
500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1	1,07	1,15	1,2
1000 - 1500	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1	1,08	1,12
1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$P = (K - 1) * 100\% ,$$

где:

$K$  - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади.

Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлена в табл. 47.

Таблица 47.

**Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости  
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), %**

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<50	0	5	18	30	42	51	63	70
50 - 100	-5	0	12	23	35	44	55	61
100 - 250	-15	-10	0	10	21	29	39	44
250 - 500	-23	-19	-9	0	9	17	26	31
500 - 1000	-29	-26	-17	-9	0	7	15	20
1000 - 1500	-34	-30	-22	-14	-6	0	8	12
1500 - 3000	-39	-36	-28	-21	-13	-7	0	4
>3000	-41	-38	-31	-24	-16	-11	-4	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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.	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка, %
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв. м</b>				
Объект-аналог 1	175,47	120,0	1	0,0
Объект-аналог 2	175,47	180,0	1	0,0
Объект-аналог 3	175,47	240,0	1	0,0
Объект-аналог 4	175,47	119,0	1	0,0
Объект-аналог 5	175,47	190,0	1	0,0
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв. м</b>				
Объект-аналог 1	189,85	120,0	1	0,0
Объект-аналог 2	189,85	180,0	1	0,0
Объект-аналог 3	189,85	240,0	1	0,0
Объект-аналог 4	189,85	119,0	1	0,0
Объект-аналог 5	189,85	190,0	1	0,0
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв. м</b>				
Объект-аналог 1	197,04	120,0	1	0,0
Объект-аналог 2	197,04	180,0	1	0,0
Объект-аналог 3	197,04	240,0	1	0,0
Объект-аналог 4	197,04	119,0	1	0,0
Объект-аналог 5	197,04	190,0	1	0,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**Поправка на состояние отделки.**

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Тип ремонта		Аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Без отделки	0	-2 550	-3 675	-6 390	-10 821
	Косметический	2 550	0	-1 125	-3 840	-8 271
	Эконом	3 675	1 125	0	-2 715	-7 146

Тип ремонта	Аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Стандарт	6 390	3 840	2 715	0	-4 431
Премиум	10 821	8 271	7 146	4 431	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения поправок на состояние отделки представлены в табл. 50.

Таблица 50.

#### 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.
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 2	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 3	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-3 675
Объект-аналог № 5	без отделки	отделка эконом-класса	-3 675
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 2	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 3	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-3 675
Объект-аналог № 5	без отделки	отделка эконом-класса	-3 675
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 2	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 3	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-3 675
Объект-аналог № 5	без отделки	отделка эконом-класса	-3 675

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2. Расчеты Оценщика.

3. Анализ Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

#### Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв.м</b>					
Площадь, кв. м	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00
Цена, руб.	4 200 000	6 120 000	7 920 000	4 998 000	6 840 000
Удельная цена, руб./кв.м.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,65	-8,65	-8,65	-8,65	-8,65
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	31 973	31 059	30 146	38 367	32 886
Поправка на этаж расположения, %	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	30 694	26 309
Поправка на общую площадь, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	30 694	26 309
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	0,0	0,0	0,0	-3 675,0	-3 675,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	27 019	22 634
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв.м</b>					
Площадь, кв. м	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00
Цена, руб.	4 200 000	6 120 000	7 920 000	4 998 000	6 840 000
Удельная цена, руб./кв.м.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,65	-8,65	-8,65	-8,65	-8,65



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	31 973	31 059	30 146	38 367	32 886
Поправка на этаж расположения, %	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	30 694	26 309
Поправка на общую площадь, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	30 694	26 309
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	0,0	0,0	0,0	-3 675,0	-3 675,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	27 019	22 634
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв.м</b>					
Площадь, кв. м	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00
Цена, руб.	4 200 000	6 120 000	7 920 000	4 998 000	6 840 000
Удельная цена, руб./кв.м.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,65	-8,65	-8,65	-8,65	-8,65
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	31 973	31 059	30 146	38 367	32 886
Поправка на этаж расположения, %	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	30 694	26 309
Поправка на общую площадь, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	30 694	26 309
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	0,0	0,0	0,0	-3 675,0	-3 675,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 578	24 847	24 117	27 019	22 634

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. 52.

Таблица 52.

#### Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв.м</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 578	24 847	24 117	27 019	22 634
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 422	9 153	8 883	14 981	13 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	55 805				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	0,21	0,21	0,21	0,18	0,19
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	25 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв.м</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 578	24 847	24 117	27 019	22 634
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 422	9 153	8 883	14 981	13 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	55 805				
Веса, %	0,21	0,21	0,21	0,18	0,19
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	25 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв.м</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 578	24 847	24 117	27 019	22 634
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 422	9 153	8 883	14 981	13 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	55 805				
Веса, %	0,21	0,21	0,21	0,18	0,19
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	25 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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

№ п/п	№ объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Справедливая стоимость (с учетом округлений), руб.
1	1	цоколь	175,47	25 000	4 386 750
2	1	цоколь	189,85	25 000	4 746 250
3	1	цоколь	197,04	25 000	4 926 000
					<b>14 059 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

\* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет после приёмки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования из Договора № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г., определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

#### 6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

### 6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

### 6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 53.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**14 059 000 руб.,**

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	4 386 750
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	4 746 250
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	4 926 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**14 059 000**

**(Четырнадцать миллионов пятьдесят девять тысяч) рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	4 386 750
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	4 746 250
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	4 926 000

*Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникнет после приёмки объектов оценки. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.*

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 №26, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.), Нижний Новгород, 2018 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**

Объекты анализа №1-10:  
Контактная информация продавца: +7 (960) 112-46-48, Владимир  
[Vladimir4832@gmail.com](mailto:Vladimir4832@gmail.com)

[https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya\\_nedvizhimost/nezhiloe\\_pomeschenie\\_1\\_etazh\\_ot\\_100\\_m\\_kv\\_1850039969](https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1_etazh_ot_100_m_kv_1850039969)

Нежилое помещение 1 этаж от 100 м.кв 28 000 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 28 июля в 09:27

8 960 112-46-48

Написать сообщение

ООО "СпецСтройТехника"  
Агентство  
На Авито с ноября 2013  
Завершено 18 объявлений

40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир

№ 1850039969, 2731 (+4)

Площадь: 800 м² 28 000 Р за м²

Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 75 Скрыть карту

8 960 112-46-48

Написать сообщение

ООО "СпецСтройТехника"  
Агентство  
На Авито с ноября 2013  
Завершено 18 объявлений

40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир

№ 1850039969, 2731 (+4)

Продам нежилое помещение 1 этаж от 100 до 800 м.кв., высота потолка 3,5 м, от 28 тр. квадратный метр.


Пожаловаться

[https://vornozh.move.ru/objects/prodaetsya\\_psn\\_ploschadyu\\_100\\_kv\\_voronejskaya\\_oblast\\_novovoronej\\_voronejskaya\\_pervomayskaya\\_ul\\_7b\\_6832780839/](https://vornozh.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_100_kv_voronejskaya_oblast_novovoronej_voronejskaya_pervomayskaya_ul_7b_6832780839/)

Продаем помещение свободного назначения, 100 м², Нововоронеж

22 400 000 ₽ цена за м² 224 000 ₽ г. Нововоронеж  
 Воронежская область, Нововоронеж

13 декабря 2019 159 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 23:57



**Владимир**  
**+7 (960) 112-46-48**  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не погореть на уловки мошенников.

Биржа ММВБ ЦБ РФ  
 USD 73.74 P 0.86 P  
 EUR 87.5 P 1.25 P

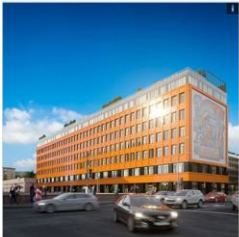
ПСН в продажу

Цена:	22 400 000 P	Общая площадь:	100 м²
Цена за м²:	224 000 P	Дата публикации:	13 декабря 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 23:57
Тип объекта:	псн	ID:	683-278-083-9
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
 Продам нежилое помещение 1 этаж от 100 до 800 кв.м., высота потолка 3,5 м, от 28 т.р. квадратный метр.

**Информация**  
 Продается ПСН площадью 100 кв.м. Воронежская область, цена 22 400 000 руб.  
 Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

**Расположение**  
 Воронежская область, Нововоронеж  
 г. Нововоронеж (центр): 1149 м. на карте  
 г. Лиски: 42 км на карте  
 г. Воронеж: 38 км на карте



**Деловой центр JAZZ**  
 Продажа офисов от 53 до 495 м2. Последний видовой этаж, большие окна. 200 м от метро.  
 +7 (495) 236-05-...  
 Все спецпредложения

Цены.xlsx - Excel

№ п/п	Этаж	Площадь помещения, м2	Стоимость 1 м2, руб.	Примечание
1	1	80	35 000	наличие отдельного входа
2	1	120	35 000	наличие отдельного входа
3	1	180	34 000	наличие отдельного входа
4	1	240	33 000	наличие отдельного входа
5	1	350	32 000	наличие отдельного входа
6	1	400	31 000	наличие отдельного входа
7	1	450	31 000	наличие отдельного входа
8	1	520	30 000	наличие отдельного входа
9	1	650	29 000	наличие отдельного входа
10	1	800	28 000	наличие отдельного входа

Нежилые помещения по адресу: г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76 на 16.08.2020

Владимир  
 тел. 8-960-112-46-48  
 Vladimir4832@gmail.com

Объект анализа №11


<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237256895/>

22 июл, 09:35 5 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 119 м<sup>2</sup>

Воронежская область, Нововоронеж, Аленовская ул. 46 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

**119 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**4 998 000 Р**  
42 000 Р за м<sup>2</sup>

ID 25506048  
**+7 961 181-80-52**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Отзыв о сайте

Стр 2, стлб 8 2020 ... 8FDF98...

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо

Тёплое, сухое помещение. Большая парковка перед домом. Рядом Пятёрочка.

#### Возможное назначение

Ещё: коммерция, магазин, банк

#### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 961 181-80-52**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### Условия сделки

Цена	4 998 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	42 000 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	833 000 Р
			Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков	3,2 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Идет определение хоста в скрипте прокси-сервера

Стр 2, стлб 8 2020 ... 8FDF98...

Свободное назначение, 119 м<sup>2</sup> [❤](#) [↔](#)

**4 998 000 Р**  
42 000 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
Включены НДС

ID 25506048  
**+7 961 181-80-52**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

11:14 18.08.2020

Объект анализа №12

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/224449101/>

17 июл, 18:38 17 просмотров, 0 за сегодня

### Офис, 190 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Аленовская ул., 46 На карте

6 840 000 Р 36 000 Р за м²

ID 47736839  
+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

6 фото

100 м² 1 из 5 Этаж Помещение Свободно

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

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

**Узнайте больше**  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 920 412-09-11, +7 777 278-30-31  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	6 840 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	36 000 Р за м²	Тип сделки	1 140 000 Р
			Свободная продажа

+7 920 412-09-11, +7 777 278-30-31  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожалуйста

Юридический адрес	Не предоставляется
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
	Нет

Офис, 190 м²

6 840 000 Р 36 000 Р за м²

ID 47736839  
+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



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

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью  
(наименование застройщика)

"КУ ДЕ-ЯР"  
(фамилия, имя, отчество - для граждан,  
394061, г. Воронеж, ул. Урицкого, д. 75  
полное наименование организации - для юридических лиц),  
тел. +7 (473) 233-51-46  
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, с указанием наименования корпорации по акционерной форме организации (ФСОАО))

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; **линейного объекта; объекта капитального строительства, возводимого в форме линейного объекта; завершаемого работами по сооружению объекта - культурного наследия - при-котельных заграждений - конструкторские и другие характеристики надежны и безопасности объекта,**

**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 RU.363030002005001-449-А, дата выдачи 22.03.2013, орган, выдавший разрешение на строительство администрация городского округа город Нововоронеж.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	67936	67936
в том числе надземной 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.	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	шт.	-	-
Материалы стен	шт./кв. м	-	-
Материалы перекрытий	шт./кв. м	-	-
Материалы кровли	шт./кв. м	-	-
Иные показатели	шт./кв. м	-	-
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	11062,2	11062,2
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	5348,4	5348,4
Площадь встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	шт.	3507,3	3507,3
Количество этажей	шт.	16	16
в том числе подземных	шт.	1	1
в том числе технический этаж	шт.	1	1
Количество секций	шт./кв. м	3	3
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв. м	165/11062,2	165/11062,2
в том числе:	шт./кв. м		
1-комнатные	шт./кв. м	66/3231,4	66/3231,4
2-комнатные	шт./кв. м	66/4678,9	66/4678,9
3-комнатные	шт./кв. м	33/3151,9	33/3151,9
4-комнатные	шт./кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	12013,6	12013,6
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	п.м.	-	-
Лифты	шт.	6	6
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	шт.	монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы стен	шт.	газошикат, минеральная вата, керамогранит	газошикат, минеральная вата, керамогранит
Материалы перекрытий	шт.	монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы кровли	шт.	плоская с внутренним водостоком из рулонных наплавляемых материалов	плоская с внутренним водостоком из рулонных наплавляемых материалов
Иные показатели	шт.	-	-

N RU.36-303000-422-2017 от 26.12.2017

**Договор № 250113-П**  
**участия в Долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва

**«25» января 2013 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Агеева Д.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», «Д.У.»** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Палченковой Е.В., действующей на основании Устава, с другой стороны,  
совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения.**

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

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

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

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

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

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

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

3. Объекты 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, МПа)	-
Трубопровод, интенсивность движения	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	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	кВт * ч/м2
площади	-
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.

Глава администрации  
городского округа  
Нововоронеж  
город Нововоронеж  
(должность)  
сотрудника органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на ввод  
объекта в эксплуатацию

С.А. Честякин  
(расшифровка подписи)



N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017



<p>никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.</p> <p>2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика с 10 ч. 00 мин. до 17 ч. 00 мин.</p>	<p>2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:</p> <p>2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);</p> <p>2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;</p> <p>2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».</p> <p>2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:</p> <p>2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.</p> <p>2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– разрешение на строительство от 31.08.2012 года №RU363030002005001-493, выданное Администрацией городского округа-город Новороронеж;</li> <li>– оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство группы жилых домов (далее по тексту – Земельный участок). Договор купли-продажи земельного участка №1 от 24.11.2011г. Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-34/020/2011-003, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 36-АГ № 400433 от 27.12.2011г.</li> <li>– утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом,</li> <li>– иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.</li> </ul> <p>2.2.3. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 01.12.2014г.</p> <p>2.2.4. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 01.12.2014г.</p> <p>2.2.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на момент заключения Договора свободен от прав третьих лиц, в том числе</p>	2
<p>3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.</p> <p>3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, с целью последующей регистрации Объекта долевого строительства в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» (далее – Фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.</p> <p>3.2. Застройщик обязан:</p> <p>3.2.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимыми для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Изменение проектной документации и декларации Застройщиком в одностороннем порядке без согласования с Участником долевого участия не допускается.</p> <p>3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения запроса Участника долевого строительства, включая, но не ограничиваясь запросом информации, предусмотренной п. 3.4.5. Договора</p> <p>Обеспечить возможность контроля, предусмотренного п. 3.4.4. Договора, а также обязать выполняющие строительные и другие работы по Договору с Застройщиком генподрядные и подрядные организации, а также организацию, выполняющую строительный контроль обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- допуск уполномоченных представителей Участника долевого строительства на объект строительства;</li> <li>- возможность участия уполномоченных представителей Участника долевого строительства в проведении выборочной приемки скрытых и других работ;</li> </ul>	<p>2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика с 10 ч. 00 мин. до 17 ч. 00 мин.</p>	3

<p>отчет о расходовании средств перечисленных Участником долевого строительства, выписку с указанного счета, а также копии всех платежных поручений.</p> <p>3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Застройщиком такого разрешения, а также предоставить иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.</p> <p>3.2.10. одновременно с передачей Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи предоставить ему свободный счет-фактуру, а также заверенные Застройщиком копии документов, являющихся обязательным приложением к такому счету-фактуре.</p> <p>3.2.11. по требованию Участника долевого строительства произвести аккредитацию Застройщика в банках, указанных Участником долевого строительства, в сроки, предусмотренные требованием об аккредитации.</p> <p>3.2.12. в срок до 30 ноября 2014 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору в виде банковской гарантии «Газпромбанка» (ОАО) либо ОАО Банка ВТБ либо Сбербанка на сумму 149 955 000,00 (Сто сорок девять миллионов девятьсот пятьдесят пять тысяч) руб.</p> <p>3.2.13. заключить договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.</p> <p>3.2.14. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства в течение 30 календарных дней с момента получения Застройщиком акта ввода в эксплуатацию технический паспорт на Дом и техническую документацию на Квартиры, необходимую в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.</p> <p>3.2.15. Предоставить Участнику долевого строительства до вступления в силу настоящего Договора следующие сведения: — полное наименование и место нахождения (для юридических лиц) или фамилия, имя, отчество (для физических лиц) учредителей (участников) Застройщика.</p> <p>3.2.16. Уведомить Участника долевого строительства об изменении сведений, указанных в п. 3.2.15. настоящего Договора, а также об изменении наименования и места нахождения Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения указанных в настоящем пункте сведений.</p> <p><b>3.3. Участник долевого строительства обязуется:</b></p>	<p>- возможность выборочной проверки уполномоченными представителями Участника долевого строительства объемов и качества выполненных строительных работ, подтверждающих наступление обязанностей Участника долевого строительства по финансированию строительства в соответствии с условиями, предусмотренными Договором;</p> <p>- предоставлять по запросу уполномоченных представителей Участника долевого строительства Документацию, подтверждающую факт и объем выполненных работ, включая, но не ограничиваясь перечнем Приложения № 4.</p> <p>3.2.3. предоставить Участнику долевого строительства копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.3. Договора; 3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;</p> <p>3.2.5. осуществлять сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном, а также по завершению окончательных расчетов по Договору подписать акт о взаиморасчетах;</p> <p>3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объекта долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 1 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.4. Договора, при условии получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, по акту приема-передачи, составленному в предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации порядке, а также получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;</p> <p>3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объекта долевого строительства в срок, установленный Участником долевого строительства, но составляющий не более чем 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Участника долевого строительства об этом, и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;</p> <p>3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению — на строительство Дома. Все платежи в рамках строительства Объекта долевого строительства осуществляются исключительно с использованием банковского счета Застройщика, указанного в разделе 1.2 Договора. Застройщик обязуется не допускать смешения денежных средств, находящийся на данном счете, с собственным имуществом Застройщика и денежными средствами других проектов. Застройщик обязуется ежемесячно в срок до 5 числа месяца следующего за отчетным предоставлять Участнику долевого строительства,</p>
5	4



3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

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

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

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

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

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

3.7. Настоящим Застройщик подтверждает, что не является участником управляющей компании Фонда, за счет имущества которого совершается сделка, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника управляющей компании Фонда, её дочерним и зависимым обществом, владельцем инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, находящегося под управлением этой управляющей компании.

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

7

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

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

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

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

### 3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

6

<p>расчете, указанном в п. 4.1. Договора исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 3.2. Договора, в размерах, порядке и сроки согласно Графику платежей, прилагаемому Приложением № 2 к Договору.</p> <p>3.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.1.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объекта долевого строительства:</p> <p>3.2.1. превышает ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства в связи с изменением фактической общей площади – Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика согласно п. 3.2.4. Договора доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства, о чем подписать акт о взаиморасчетах в соответствии с п. 3.2.5. Договора.</p> <p>При этом Участник долевого строительства оплачивает разницу между фактической и ориентировочной стоимостью Объекта в размере превышения площади не более 10 (Десяти) процентов от строительной площади квартиры, указанной в Приложении № 1 к Договору.</p> <p>Превышение фактической площади Объекта более чем на 10 (десять) процентов Участником долевого строительства не оплачивается, указанная площадь передается Участнику долевого строительства без оплаты.</p> <p>5.2.2. меньше ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства в связи с изменением фактической площади – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания акта о взаиморасчетах согласно п. 3.2.5. Договора на основании полученного от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования об этом и счета на оплату по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора.</p> <p>5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений в ответной форме об исполнении, бухгалтерской справкой, выданной Застройщиком в соответствии с п. 3.2.5. Договора, а окончательные расчеты по Договору будут подтверждаться подписанным Сторонами в порядке, установленном Договором, актом о взаиморасчетах.</p>	<p>4. Цена Договора.</p> <p>4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства 1 (один) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства, определенной на основании:</p> <p>4.1.1. данных проектной документации и равной 4 998,50 кв.м. (включая площадь балконов), что составляет 149 955 000,00 (Сто сорок девять миллионов девятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства).</p> <p>4.1.2. данных технической инвентаризации, произведенной искомой организацией в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе квартир, жилых помещений), после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с кадастровым паспортом Объекта долевого строительства (окончательная стоимость).</p> <p>4.1.3. Цена квадратного метра фиксирована и изменению не подлежит в одностороннем порядке в течение всего срока действия Договора.</p> <p>4.2. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома (в том числе Объекта долевого строительства), вознаграждение Застройщика по строительству Дома (в том числе Объекта долевого строительства), расходы по технической инвентаризации Дома, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома (в том числе Объекта долевого строительства Договора и возникновение права собственности на Объект долевого строительства с участием долевого строительства и Застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации).</p> <p>4.4. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Дома в части пропорционально общей площади Объекта долевого строительства в общей площади Дома переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.</p>
<p><b>6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.</b></p> <p>6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и</p>	<p><b>5. Порядок расчетов.</b></p> <p>5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в</p>



срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления в составе передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года.

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

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

**7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

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

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

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

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

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок

на такой объект на два месяца;

2) если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с нарушением от условий Договора и (или) обязательных требований, предъявляемых к качеству такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных Законом или Договором случаях.

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

В том же случае Застройщик обязан не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня направления уведомления Участником долевого строительства возместить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фондом, указанным в разделе 1.2 Договора, а также уплатить на эту сумму 0,0275% от указанной денежной суммы. Указанные проценты начисляются со дня вступления Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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

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

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

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

— прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный

сроку Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора возможно в следующих случаях:

3.2.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренного п. 3.1. Договора;

3.2.2. Застройщик нецелевого использования Застройщиком денежных средств, предусмотренных Участником долевого строительства в рамках настоящего Договора;

3.2.3. Застройщик принял решение о ликвидации Застройщика;

3.2.4. В случае возбуждения судебного производства или иного производства в отношении Застройщика;

3.2.5. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренного п. 3.1. Договора;

3.2.6. Существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в составе которого входит Квартира, в том числе существенного изменения полезной площади Квартир, более чем на 15 % от общей строительной площади Квартир, изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

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

3.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных п.п. 7.3.1., 7.3.4. Участник долевого строительства не ранее 05.11.2014 года вправе осуществить односторонний отказ от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. В таком случае Застройщик обязан не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства в счет оплаты стоимости оплаченных им по Договору денежных средств, на расчетный счет, указанный в разделе 12 Объекта долевого строительства, на расчетный счет, указанный в указанных Договора, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами из расчета 10 (Десяти) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком.

3.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора возможно в следующих случаях:

3.2.1. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в любое время в случае неисполнения участником долевого строительства обязательств или в части, письменно уведомив участника долевого строительства не менее чем за 30 календарных дней до направления уведомления об отказе. При этом расторжение Договора считается дата получения участником долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, а также сумм, предусмотренных п. 9.4. Договора.

3.2.2. Изменения условий настоящего Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются полномоченными на то представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8. Порядок разрешения споров.**

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в Арбитражный суд по месту нахождения истца.

**9. Ответственность Сторон.**

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

9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока введения Дома в эксплуатацию Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,0274% от цены Договора за каждый день просрочки.

9.3. В случае отказа Участником долевого строительства от исполнения договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 7.3.4. Договора, Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере 0,0274% от внесенной Участником долевого строительства суммы по Договору. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору до дня их возврата Застройщиком. Участнику долевого строительства в соответствии с п. 7.3.4.



<p>неустойкой выплачивается Застройщиком в день возврата суммы денежных средств в соответствии с п. 7.3.4. Договора.</p> <p>В случае отказа Застройщиком от исполнения Договора в установленном порядке в соответствии с п. 7.3.6. Договора, Застройщик обязуется возместить Участнику долевого строительства проценты за пользование денежными средствами из расчета 10 (Десять) процентов годового годового процента, начисляемых со дня внесения Участником долевого средств по Договору до дня их возврата Застройщиком.</p> <p>В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.7. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 1 (Один) % от суммы Договора.</p> <p>В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.7. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 0,1% от суммы Договора за каждый случай нарушения исполнения обязательств.</p> <p>В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.7. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,1% от суммы Договора за каждый день нарушения исполнения обязательств.</p> <p>В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены настоящего Договора, Застройщик имеет право потребовать Участнику долевого строительства требование об уплате неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы оплаченного платежа за каждый день просрочки.</p> <p>Оплата неустойки (штрафов, пеней) производится Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством об инвестиционных фондах.</p>	<p><b>10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).</b></p> <p>10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.</p> <p>10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длются более 6 (шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.</p> <p><b>11. Заключительные положения.</b></p> <p>11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором,</p>
--	--

<p>не подлежат исполнению в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>11.2. Информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства и иная информация, представляющая для Сторон потенциальную или реальную коммерческую ценность в силу ее конфиденциальности, а также информация, доступ к которой не является общедоступной, является конфиденциальной и не подлежит разглашению, за исключением случаев, когда ее предоставление является обязательным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.</p> <p>11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно уведомить друг друга.</p> <p>11.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.</p> <p>11.5. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по настоящему Договору производится письменно путем вручения лично под роспись или по почте с описью вложения и уведомлением о получении по почте, в том числе не уведомлено настоящим Договором или Законом.</p> <p>11.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, по одному из которых для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются равнозначными.</p> <p>11.7. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (двадцати) рабочих дней после подписания Договора.</p> <p>11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Объекта долевого строительства.</p> <p>11.9.1. Приложение № 1. Описание и характеристики Объекта долевого строительства.</p> <p>11.9.2. Приложение № 2. График платежей.</p> <p>11.9.3. Приложение № 3. План Объекта долевого строительства.</p> <p>11.9.4. Приложение № 4. Перечень отчетности Застройщика.</p>	<p><b>12. Адреса и реквизиты Сторон.</b></p> <p>ООО "Центр оценки инвестиций" 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 102 ИНН 53/001168360 КПП 366201001</p>
---	--



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

Описание и характеристики Объекта долевого строительства  
квартиры расположены по адресу:  
Строительный адрес: Воронежская область, г. Воронеж, район жилого  
№1 по ул. Первомайская

Экземпляры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

Строительный номер квартиры	Этаж	Коридор	Секция	Строительная площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Цена Объекта долевого строительства, руб.
1	2	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
2	2	2	1	68,93	30 000	2 067 900,00
3	2	2	1	45,71	30 000	1 371 300,00
4	2	1	1	42,72	30 000	1 281 600,00
5	2	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
6	3	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
7	3	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
8	4	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
9	4	1	1	44,71	30 000	1 341 300,00
10	4	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
11	5	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
12	5	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
13	5	1	1	44,71	30 000	1 341 300,00
14	5	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
15	6	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
16	6	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
17	6	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
18	6	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
19	7	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
20	7	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
21	7	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
22	7	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
23	8	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
24	8	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
25	8	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
26	8	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
27	9	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
28	9	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
29	9	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
30	9	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
31	9	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
32	9	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
33	9	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
34	9	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
35	9	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
36	9	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
37	9	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
38	9	1	1	44,71	30 000	1 341 300,00
39	9	1	1	95,45	30 000	2 863 500,00
40	9	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00

ООО «СМП Банк» в г. Воронеже,  
БИК 044583503  
Юридический адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
ИНН: 50/070850, ОГРН: 10450000000823  
Юридический адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
ИНН: 50/070850, ОГРН: 775001001  
Юридический адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
ИНН: 50/070850, ОГРН: 775001001

13. Подписи Сторон:

Участник долевого

Генеральный директор

Д.А. Агеев /

Генеральный директор  
Е.В. Палченкова /



2. Санитарно - технические работы и оборудование.

2.1. Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных работ для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и смывные бачки, унитаза. Отводы оканчиваются вентилями с запорными пробками.

2.1.1. Холодильники - не устанавливаются

Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитаза, мойки) не устанавливается.

В ванной комнате предусматривается устройство проводника, соединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной функции уравнивания потенциалов. (Работы по заземлению)

2.1.2. Газовые счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются в соответствии с установленным порядком.

2.2. Бытовая канализация.

Сточные канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с позлаженными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.

2.3. Система отопления.

Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования.

Работы - радиаторы отопления, биметаллические, с регулировкой (на время строительства строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности).

Везде системы на эффект эксплуатирующим организациям выполняется установка и пролив.

3. Электромонтажные работы и оборудование.

3.1. Электромонтажные работы выполняются в объеме: разводка кабелей из медного кабеля по стенам под штукатурку с установкой розеточных устройств - розетки, выключатели, электропатроны, розетки для электроинструмента, установка приборов учета.

Электрометрические плиты не устанавливаются.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение)

Выполняется в объеме проекта с разводкой до этажных щитков без ввода в помещения.

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. В помещениях лестничных клетках, встроенно-пристроенных помещениях и технических помещениях и в подвале установка автономных датчиков и приборов автоматического контроля выполняется и выводится в диспетчерский пункт.

3.4. Система вентиляции - предусматривается устройство естественной

41	10	2	1	84,86	30 000	2 545 800,00
42	10	2	1	71,90	30 000	2 157 000,00
43	10	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
44	10	1	1	44,71	30 000	1 341 300,00
45	10	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
46	2	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
47	2	1	2	42,72	30 000	1 281 600,00
48	2	1	2	45,71	30 000	1 371 300,00
49	2	2	2	68,93	30 000	2 067 900,00
50	2	2	2	84,86	30 000	2 545 800,00
51	3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
52	3	1	2	42,72	30 000	1 281 600,00
53	3	1	2	45,71	30 000	1 371 300,00
54	3	2	2	68,93	30 000	2 067 900,00
55	3	2	2	84,86	30 000	2 545 800,00
56	4	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
57	4	2	2	84,86	30 000	2 545 800,00
58	5	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
59	5	2	2	84,86	30 000	2 545 800,00
60	6	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
61	6	2	2	71,90	30 000	2 157 000,00
62	6	2	2	84,86	30 000	2 545 800,00
63	7	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
64	7	1	2	44,71	30 000	1 341 300,00
65	7	1	2	45,71	30 000	1 371 300,00
66	7	2	2	71,90	30 000	2 157 000,00
67	7	2	2	84,86	30 000	2 545 800,00
68	8	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
69	8	1	2	44,71	30 000	1 341 300,00
70	8	1	2	45,71	30 000	1 371 300,00
71	8	2	2	71,90	30 000	2 157 000,00
72	9	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
73	9	1	2	44,71	30 000	1 341 300,00
74	9	1	2	45,71	30 000	1 371 300,00
75	9	1	2	71,90	30 000	2 157 000,00
76	9	2	2	71,90	30 000	2 157 000,00
77	10	2	2	71,90	30 000	2 157 000,00
78	10	2	2	71,90	30 000	2 157 000,00
79	11	2	2	71,90	30 000	2 157 000,00
80				4,998,50		149 955 000,00

риятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства

переговорок (в том числе переговорок, заключенных в полном объеме из газосиликатных панелей и кирпича)



... работы.

... (оталиваемым) помещениям квартир.

... штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные уголки

... с применением

... для компенсации теплового расширения бетонной стяжки.

... без отделки, проводится рустовка и заделка швов.

... отсутствуют. Пороги межкомнатные – отсутствуют.

... ручек и необходимой фурнитуры.

... дверные блоки и дверные блоки в ваннных и

... устанавливаются.

... на лоджии и балконы (двухкамерные

... двухкамерный пластиковый профиль). На время проведения

... должны быть защищены от внешнего воздействия, для

... работоспособности.

... по контуру наружных стен.

... в пластиковом переплете, отливы из окрашенной

... (пластик). На время проведения

... должны быть защищены от внешнего воздействия, для

... работоспособности.

4.1.2. Производится чистовая отделка мест общего пользования.

4.2. По не оталиваемым помещениям квартир (лоджии, балконы).

Стены – штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные уголки

... красками для наружных работ.

Полы – монолитная плита.

Двери – согласно СНиП. Выровнены и подготовленные для чистойвой

... остекление лоджий (двухкамерные стеклопакеты,

... профиль, отливы из окрашенной оцинкованной

... с установкой нащельников). На время проведения

... должны быть защищены от внешнего воздействия, для

... работоспособности.

Лоджии – отсутствуют.

Положонные доски – пластик. На время проведения строительных работ

... от внешнего воздействия, для сохранения внешнего

... работоспособности.

4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских, пуско-наладка и передача в

... организацию.

... инженерных

... и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации,

... по постоянной схеме эксплуатации.

... территории в пределах земельного участка.

... мест общего пользования

... мусорные контейнеры;

... пункт с узлом учета тепловой энергии;

... территории строительства в пределах красной


... фасад с утеплителем.

Участник долевого

Генеральный директор

Е. В. Палченкова /

Д. А. Агеев /



Приложение № 2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

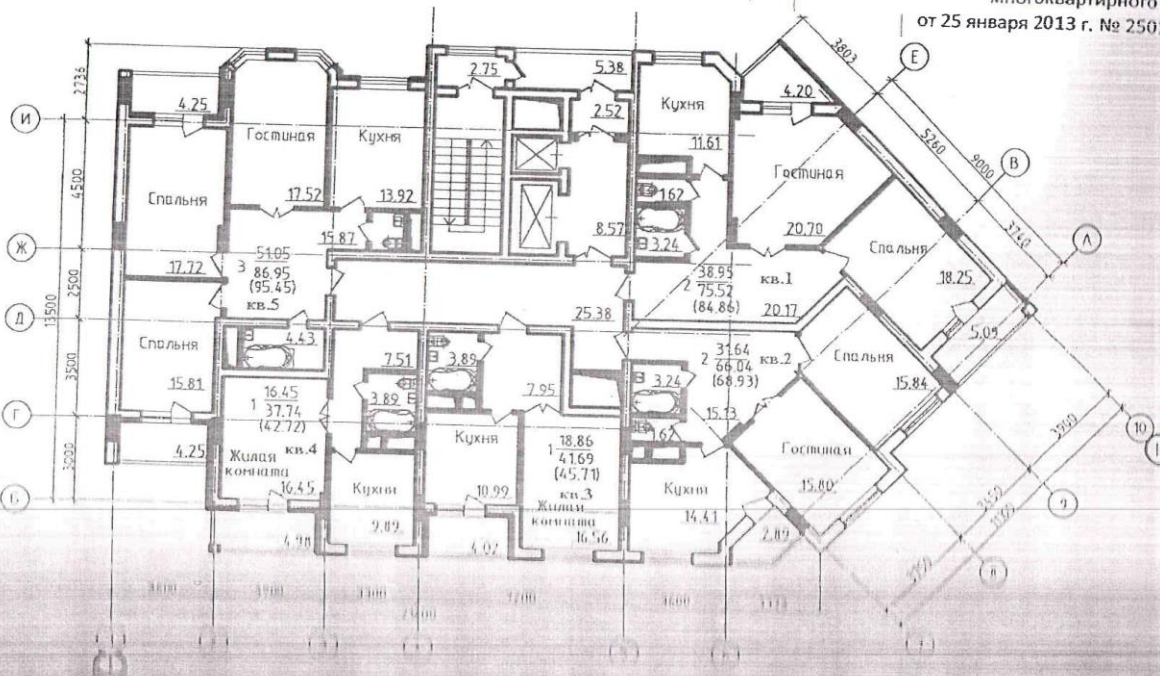
Сроки внесения денежных средств	Сумма, руб.
В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости о его государственной регистрации	98 364 434,98
До 31 марта 2013 г.	17 989 194,00
До 30 апреля 2013 г.	17 105 369,30
До 31 мая 2013 г.	16 496 001,73
	149 955 000,00

Участник долевого строительства:



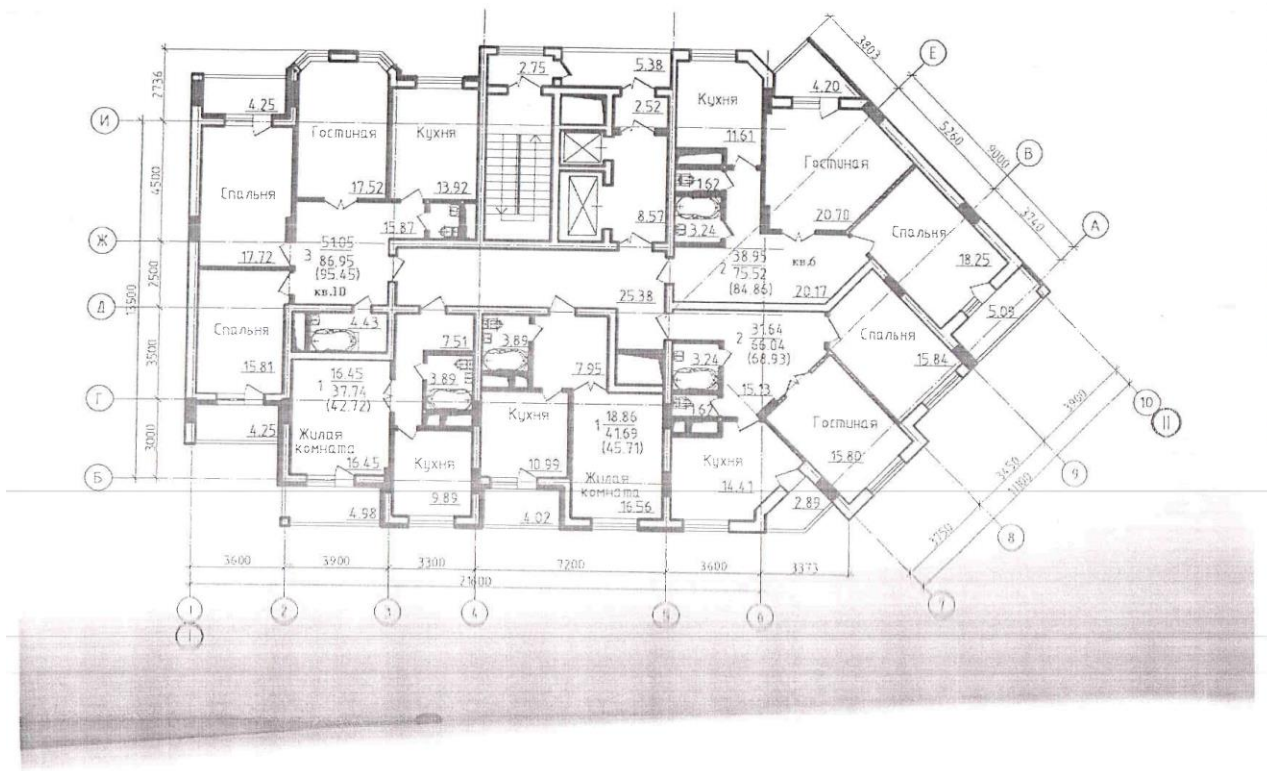
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №2)

Приложение  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 января 2013 г. № 2501

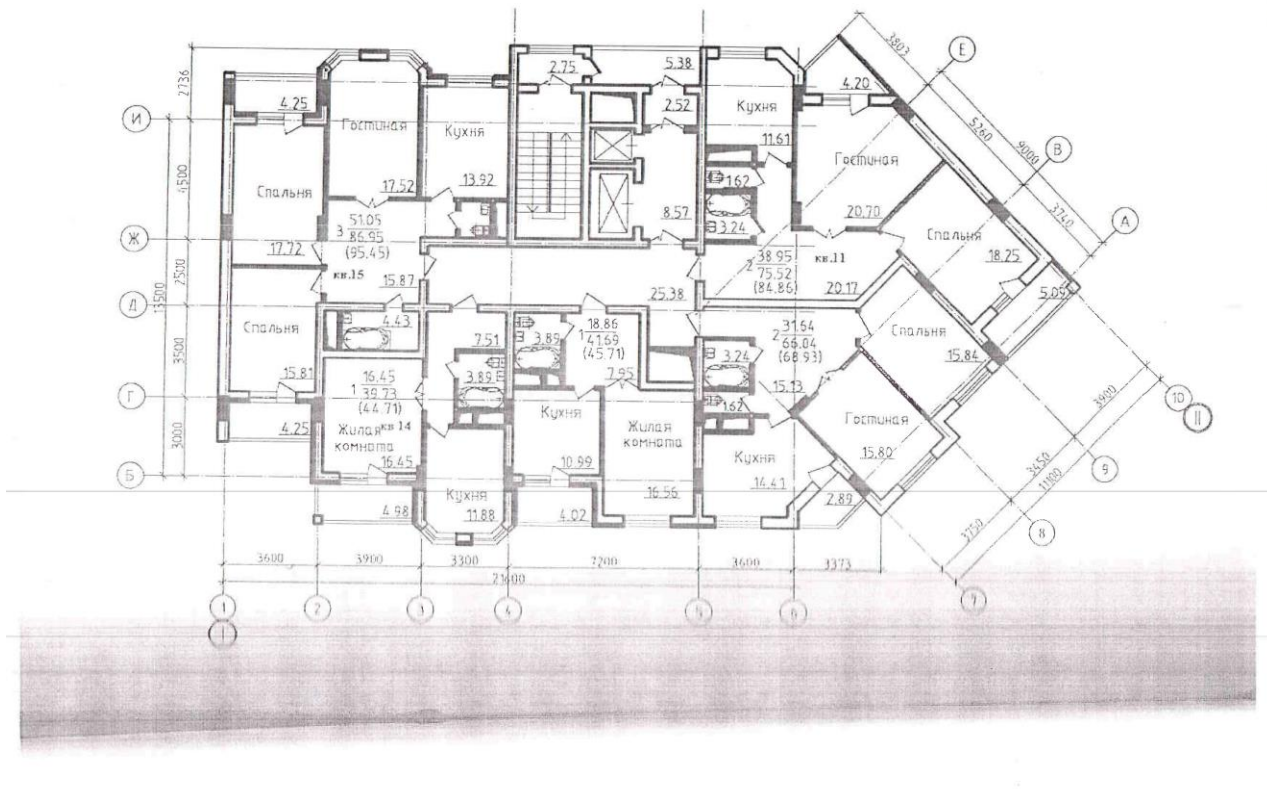




План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №3)

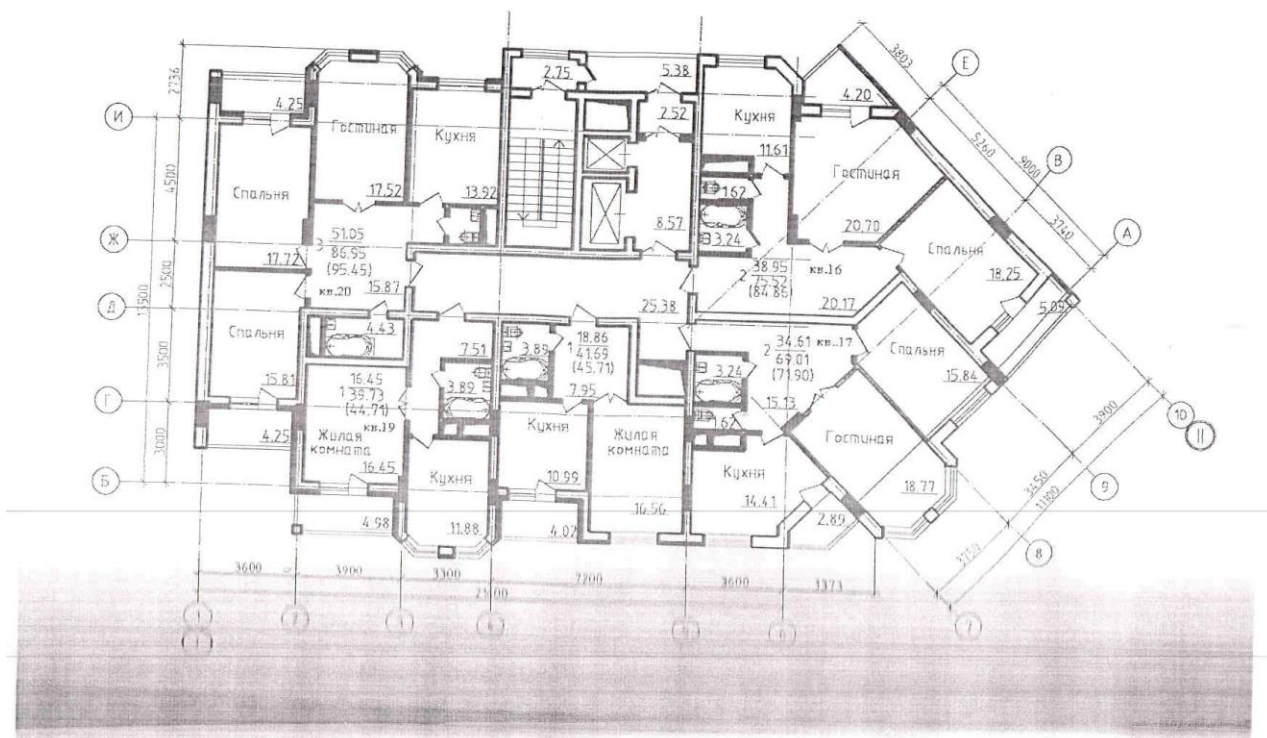


План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №4)

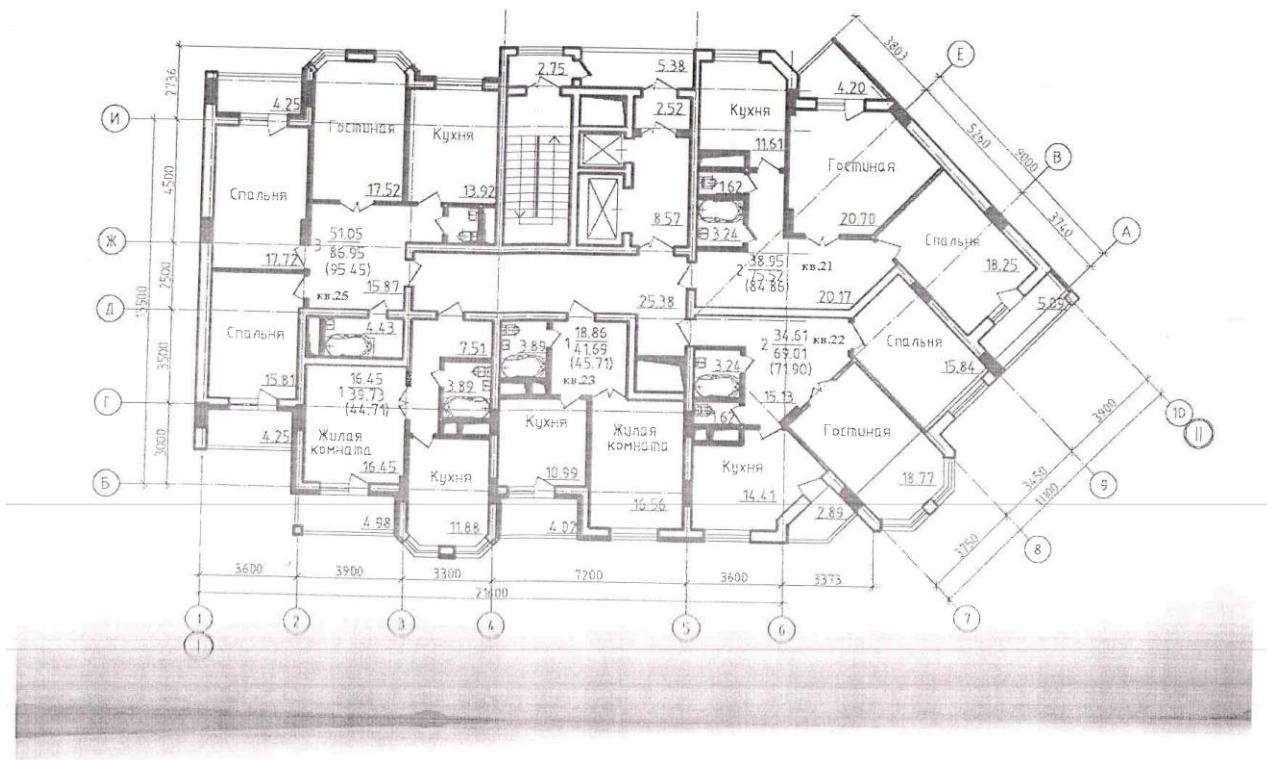




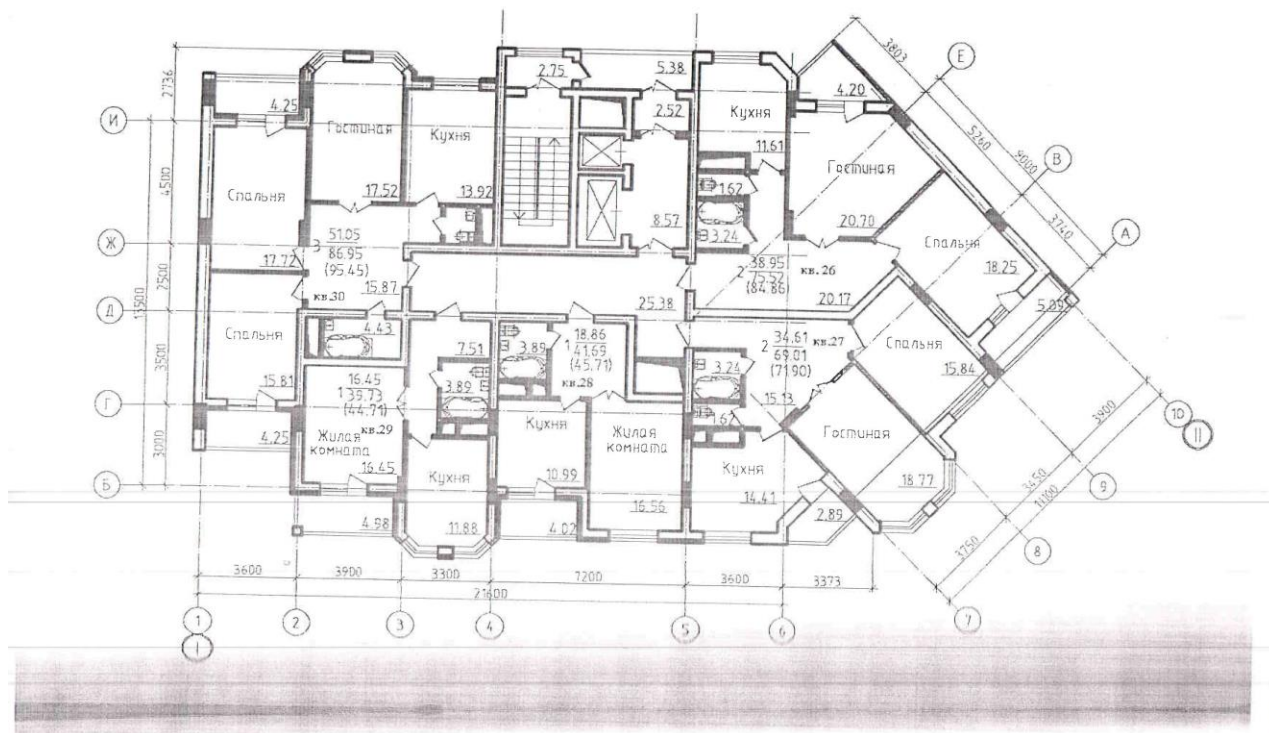
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №5)



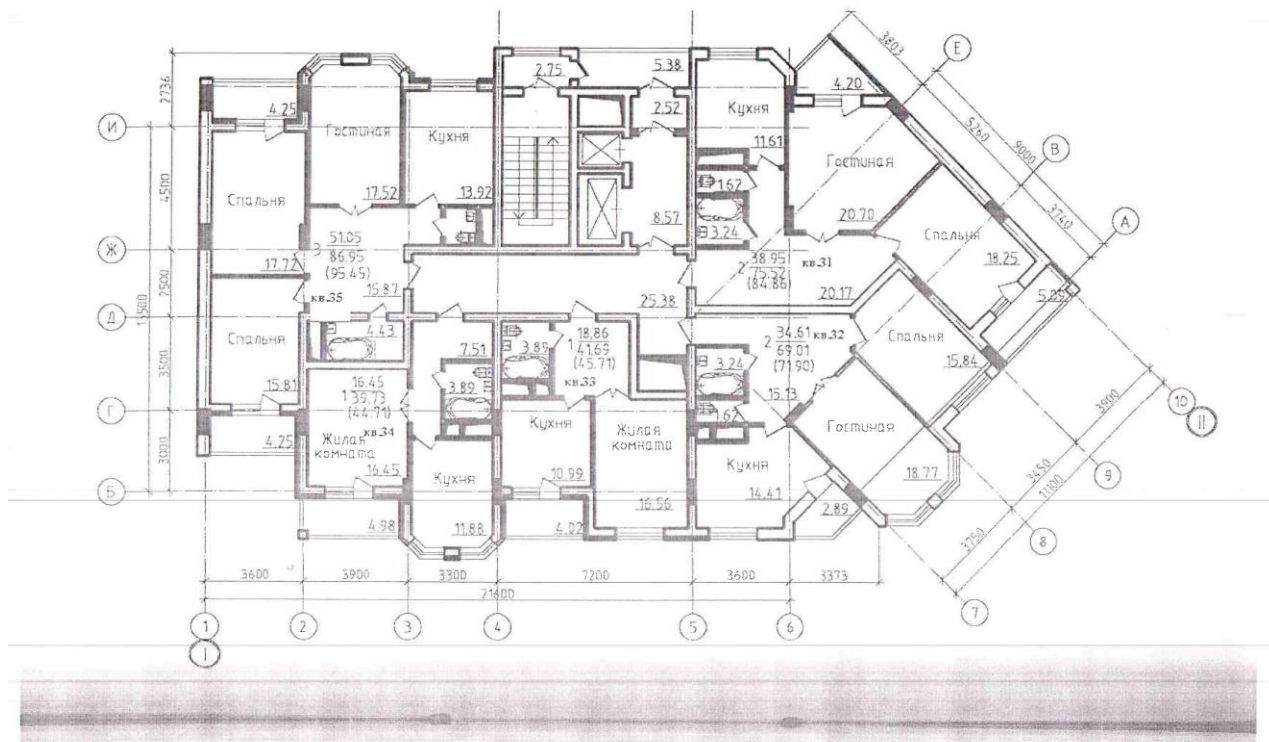
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)



План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №7)

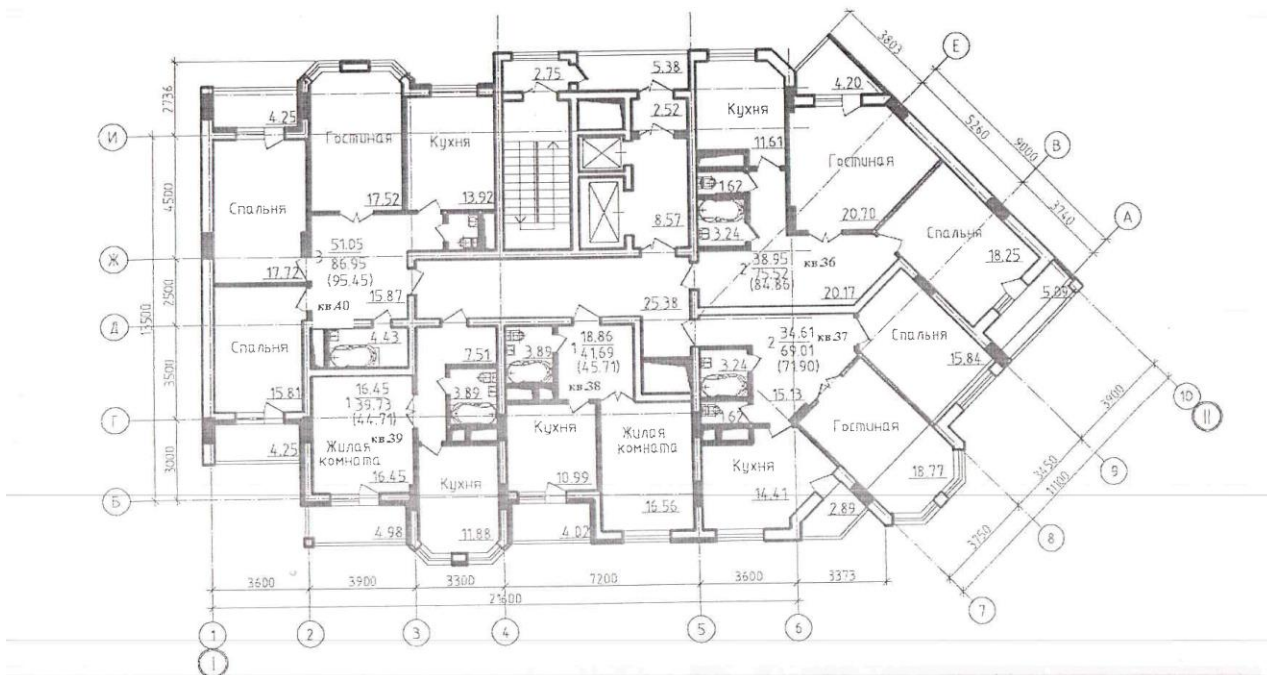


План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №8)

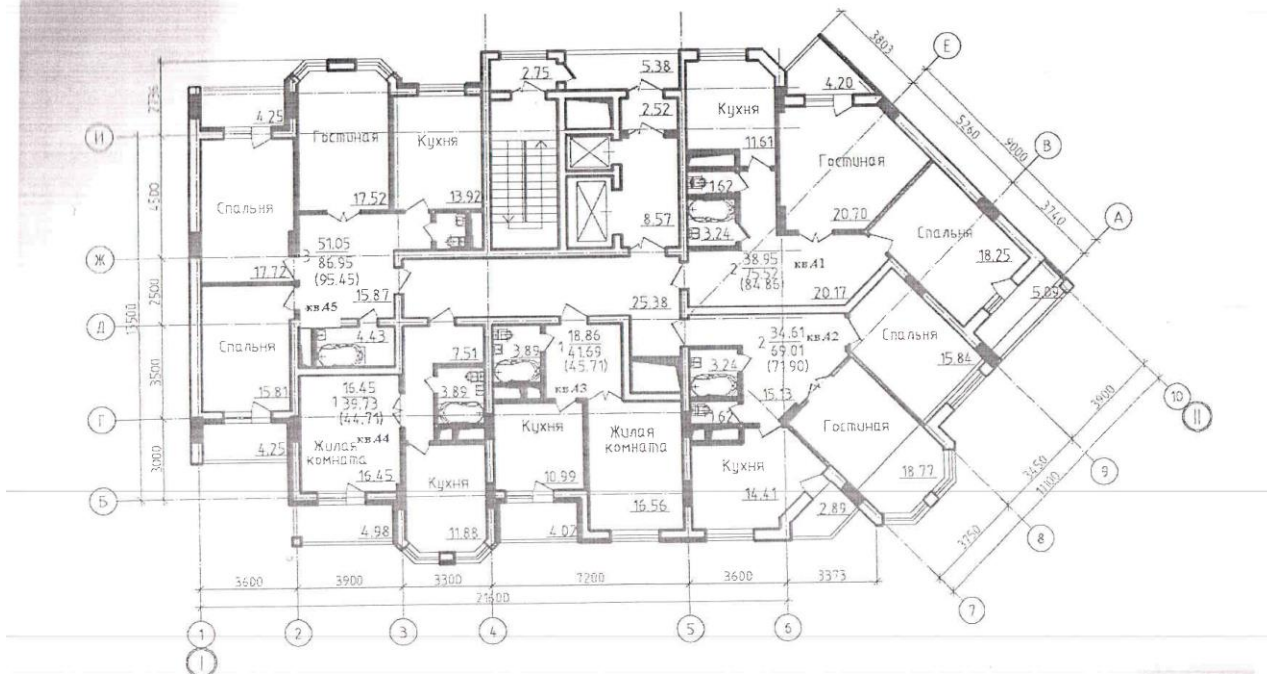




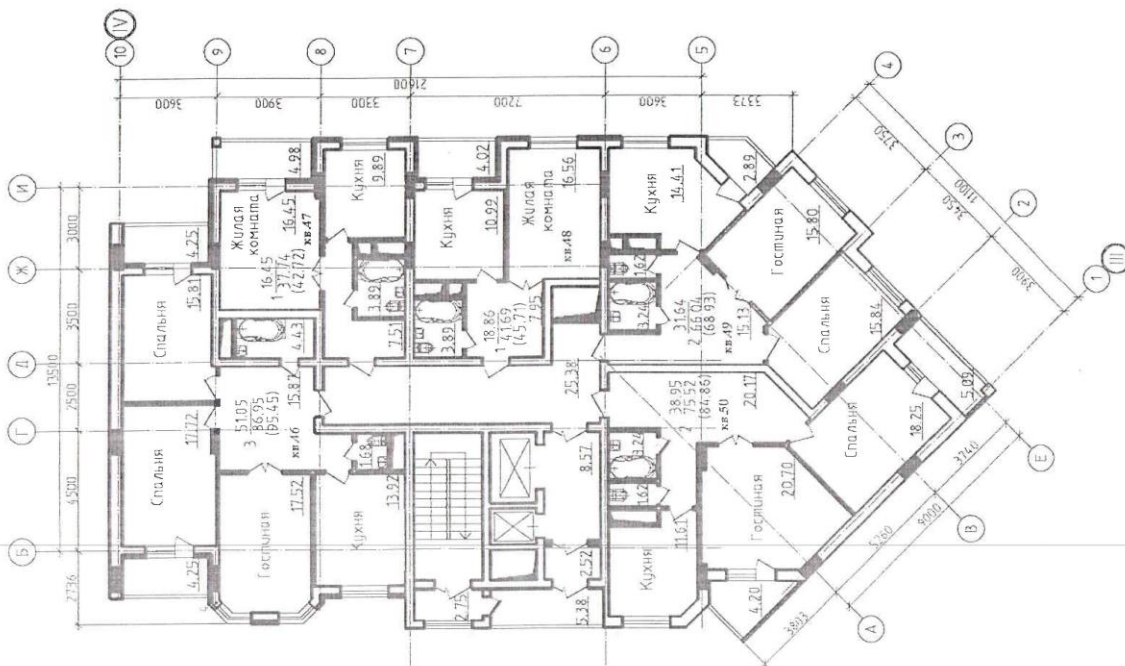
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №10)



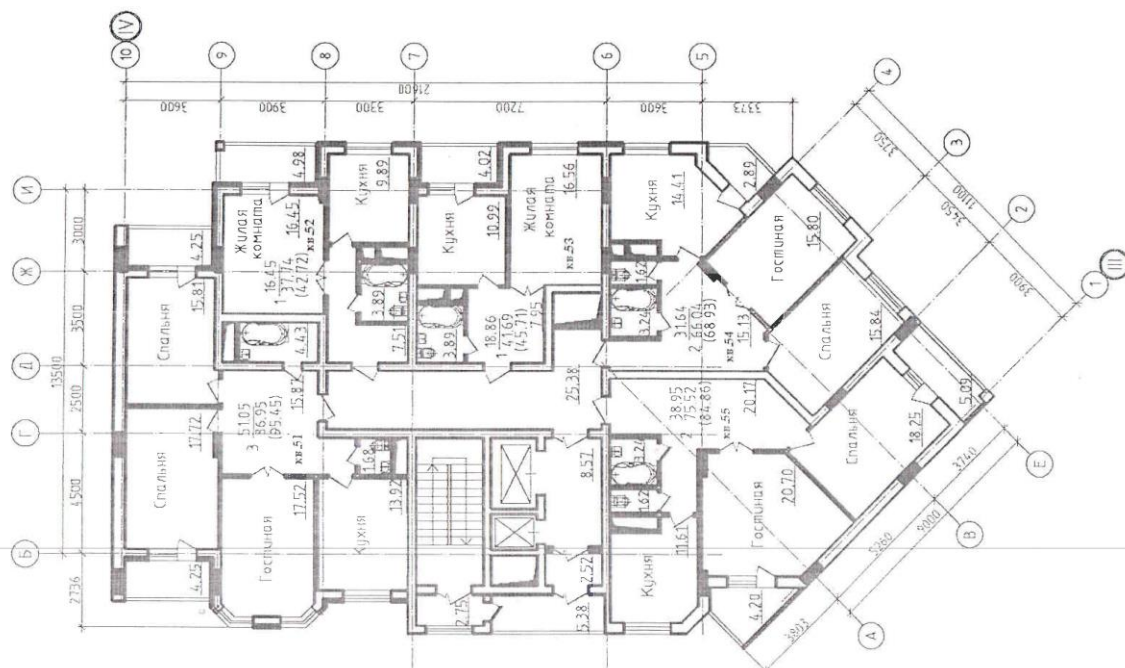
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №10)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №2)

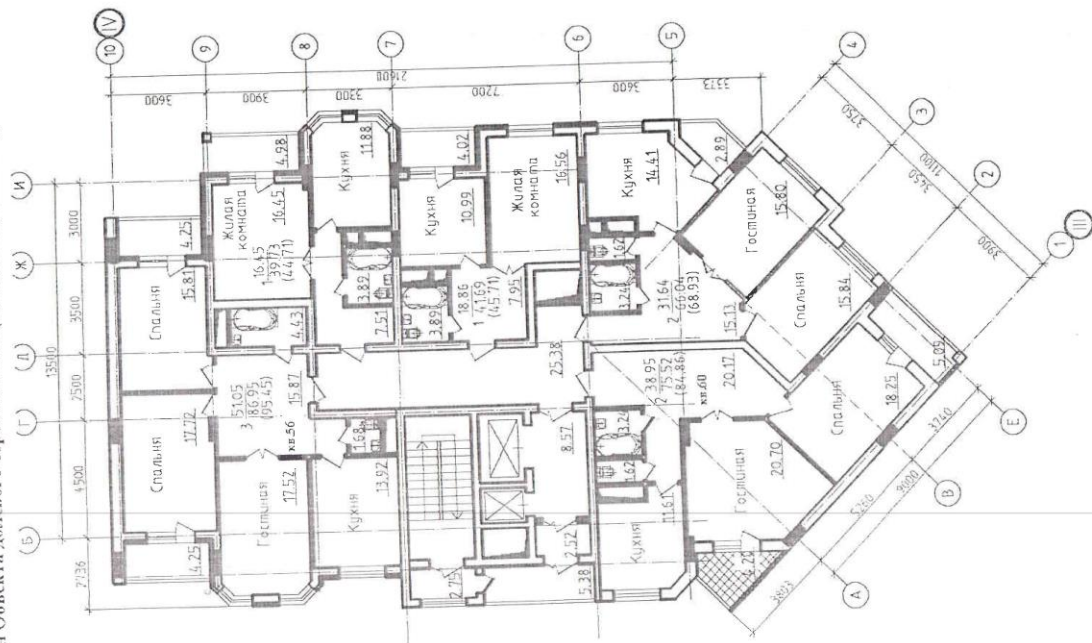


План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №3)

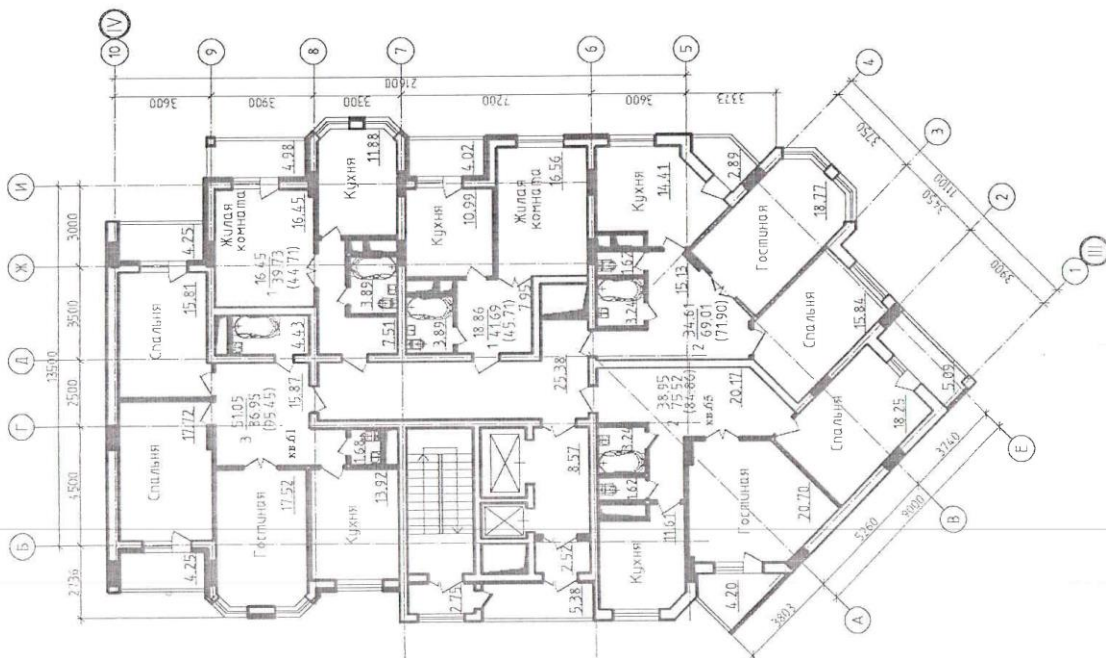




План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №4)

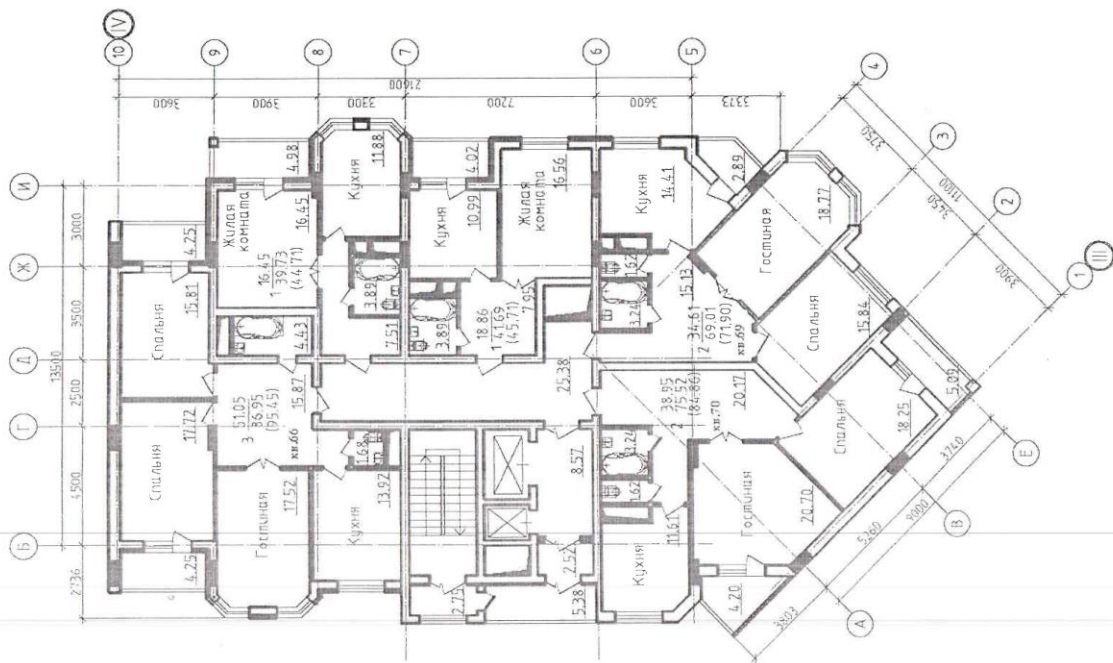


План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №5)

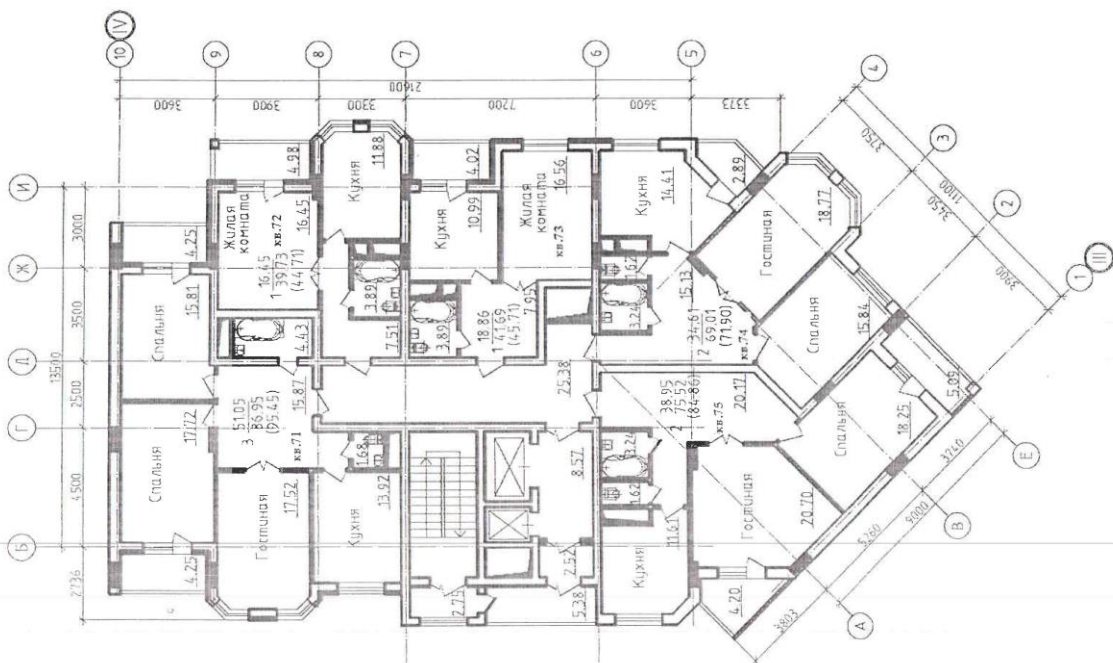




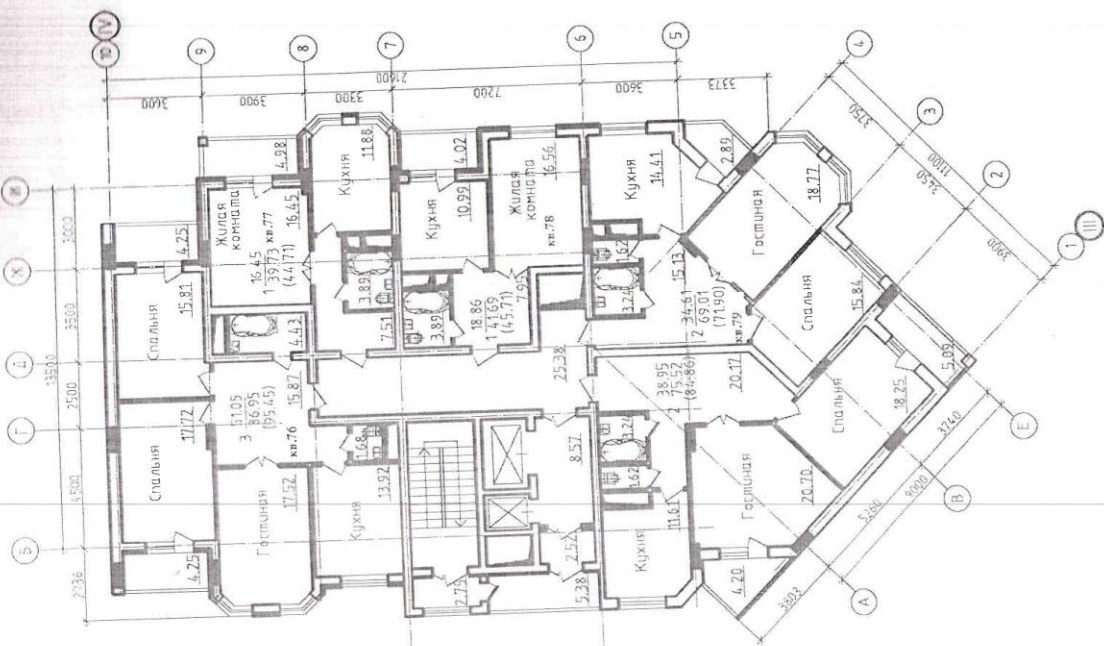
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №6)



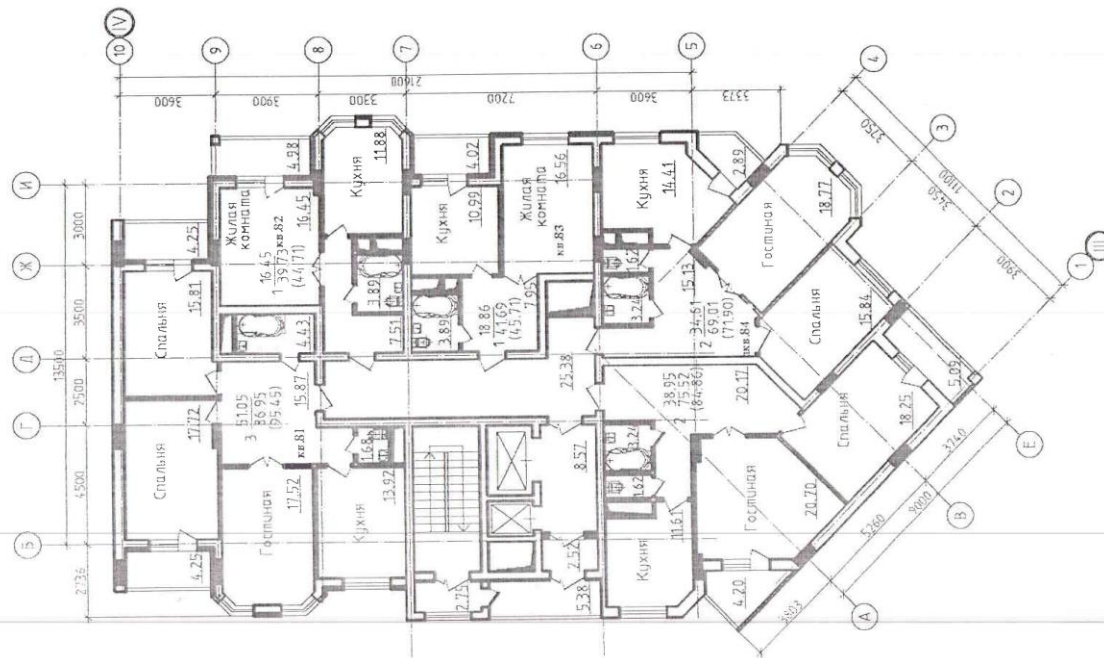
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №7)



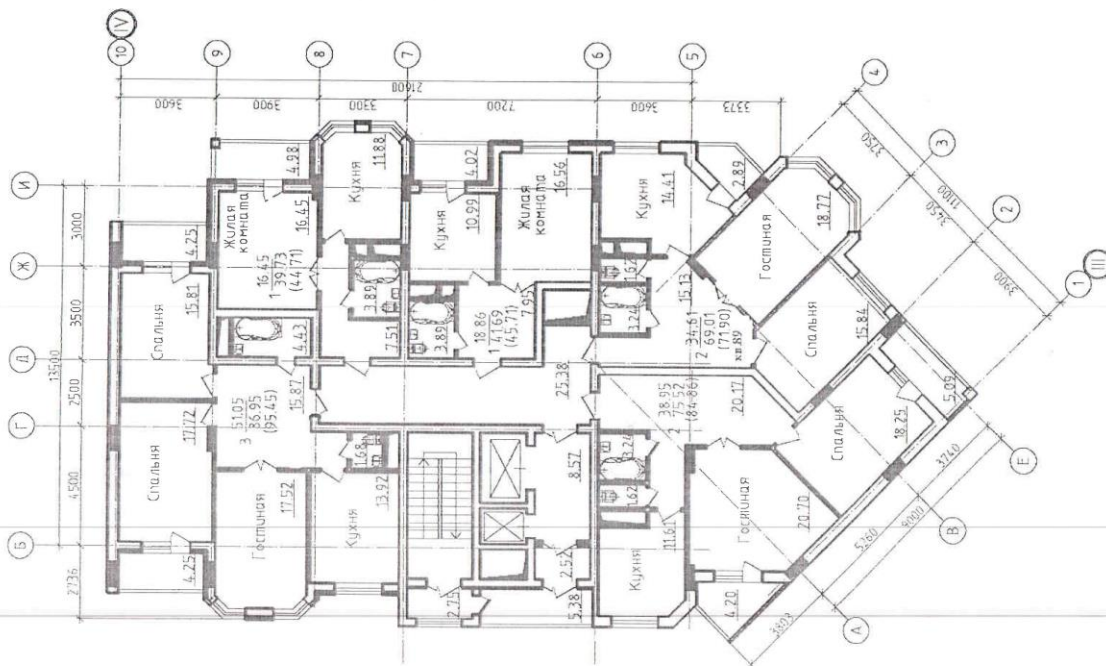
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №9)



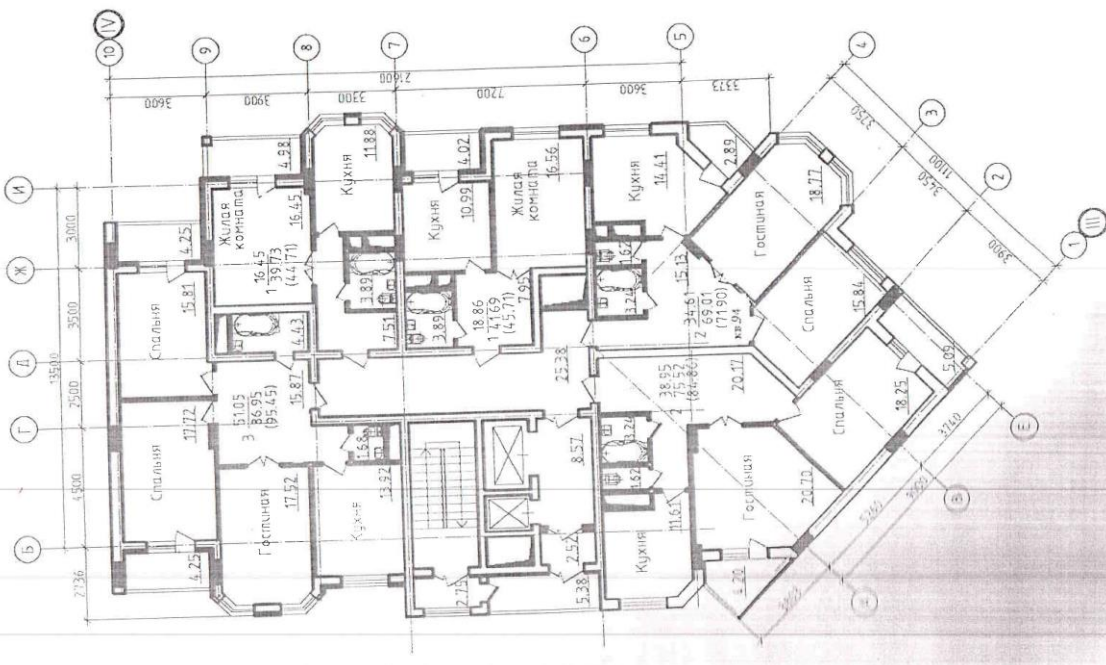
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №9)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №10)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №11)





<p>Приложение № 4 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. № 250113-П</p>	<p>Перечень периодической отчетности Застройщика</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Акты выполненных работ по формам КС-2 и справка об объемах работ по форме КС-3 (ежемесячно, до пятого числа месяца следующего за отчетным);</li> <li>2. Журнал производства работ (периодически, представляется на площадке строительства)</li> <li>3. Журнал авторского надзора (периодически, представляется на площадке строительства)</li> <li>4. Планы производства работ (периодически, по мере разработки и утверждение в производство)</li> <li>5. Акты производства скрытых работ (периодически, по мере выполнения)</li> <li>6. Заключение лаборатории о соответствии бетона (ежемесячно, по выполненным работам по монолитному литью);</li> <li>7. Акты производства пуско-наладочных работ (периодически, по мере выполнения)</li> <li>8. Акты приемки смонтированного оборудования после индивидуального испытания и комплексного опробования (в т.ч. для поднадзорного оборудования – с отметками о регистрации в территориальных органах Ростехнадзора).</li> <li>9. Сертификаты на применяемую технику и оборудование (по запросу)</li> </ol>	<p>Застройщик: Генеральный директор <i>[Подпись]</i> / Д.А.Агеев /</p> <p>Участник долевого строительства: Генеральный директор <i>[Подпись]</i> / Е. В. Палченкова /</p>
--	--	---

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области  
№ регистрационного листа: 36  
Формы государственной регистрации  
Договор участия в долевом строительстве  
для регистрации № 250113-П/040  
Печать: ООО "Центр оценки инвестиций"

Протрусовано, пронумеровано и  
скреплено печатью  
РЕГИОН ДОНЕЦКА  
ЛИСТ  
КУДЕЯР



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

на основании данных технической инвентаризации, произведенной уполномоченными в установленном законодательством Российской Федерации порядке органами государственной инвентаризации объектов недвижимого имущества (в том числе квартир, жилых и нежилых помещений), после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора долевого строительства (омонографическая стоимость).

Стороны договорились изменить Приложение №4 «Описание и характеристика Объекта долевого строительства» к Договору, включая его в редакцию Приложения №1 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

Стороны договорились изменить Приложение №3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, включая его в редакцию Приложения №2 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

Решено по государственной регистрации настоящего Соглашения и подлинников права собственности на Объект долевого строительства. Учетные долевого строительства и Застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

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

Застройщик обязуется по окончании перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства при условии перечисления денежной суммы в полном объеме.

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

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

Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения и акта, осуществляемого государственным регистрирующим органом (в том числе в том, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации).

Получение Соглашением регистрации, если для государственной регистрации Соглашения Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются приложением.

12. Адрес и реквизиты Сторон.

Застройщик: ООО «КУДЕЯРЪ» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
ИНН 3662168360 КПП 366201001  
р/с 40702810000760011993 в ЦАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК".  
Отделение 1 Москва  
тс. 3010181074525000659 БИК 044525659

Участник долевого строительства: ООО «РИТ ИОН Девелопмент Д.У.» ИП Ю.И.Иванов «ИП»  
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
ИНН 7708227080, КПП: 77-501001  
р/с 40701810800060237907 в Банк ТТБ (АО), г. Москва,  
б/с 30101810200000000823,  
БИК 044525823.

Полном Сторон:



Дополнительное соглашение № 13 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от «25» января 2013 года

«01» июля 2016 года

г. Москва

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

Общество с ограниченной ответственностью «РИТ ИОН Девелопмент Д.У.», закрытый паевым инвестиционным фондом негласности «ПРОТОН», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Жуикова А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 13 (ранее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от «25» января 2013 года, а также дополнительное соглашение № 1 от «26» марта 2013 года, дополнительное соглашение №2 от «01» июля 2013 года, дополнительное соглашение №3 от «08» ноября 2013 года, дополнительное соглашение №4 от «25» декабря 2013 года, к нему, дополнительное соглашение №5 от «28» января 2014 года, к дополнительному соглашению №6 от «03» июля 2014 года, к дополнительному соглашению №7 от «06» августа 2014 года, к дополнительному соглашению №8 от «19» ноября 2014 года, к дополнительному соглашению №9 от «20» января 2015 года, дополнительному соглашению № 10 от 24 февраля 2015 года и дополнительному соглашению №11 от 17 августа 2015 года, дополнительному соглашению № 12 от 30 февраля 2016 г. (далее по тексту совместно именуемые «Договор») о нижеследующем:

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

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

«1.1. Принадлежные в Договоре территории и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящийся, Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 10 643 кв.м, кадастровый номер 50:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Павловопосадский район, жилой поселок №7 по ул. Первомайская.

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

Объект долевого строительства-1 – квартира, г.е. жилого назначения, включая и состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартиры подлежат Участнику долевого строительства в количестве 88 (Восьмидесять восемь) штук. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 6 328,05 кв.м., включая площадь балконов.

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

Нежилые помещения передаются Участнику долевого строительства в количестве 3 (Трех) штук. Общая площадь нежилых помещений, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 562,36 кв.м.

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

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

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

2. Стороны договорились изменить п. 4.1 Договора, включая ее в следующей редакции:

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

- фактической стоимости 1 (одной) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-1, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-1, определенной на основании данных проектной документации и равной 6 328, 05 кв.м. (включая площадь балконов с учетом проектного коэффициента), что составляет 189 841 500 (Сто восемьдесят девять миллионов восемьсот сорок одна тысяча пятисот) рублей ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства-1)

- фактической стоимости 1 (одной) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-2, установленной в размере 36 008 (Тридцать шесть тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-2, определенной на основании данных проектной документации и равной 632, 37 кв.м. (включая площадь балкона с учетом проектного коэффициента), что составляет 22 770,178 (двадцать два миллиона семьсот семьдесят тысяч триста семьдесят восемь) рублей 96 копеек ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства-2)

Приложение №1  
К Дополнительному соглашению № 13  
от «11» июня 2016 г.  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

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

Описание и характеристики Объекта долевого строительства-1

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

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

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



№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартир (с учетом балконов с К	Стоимость за кв. м, руб.
73	106	3	2	3	75,64	30 000
74	107	3	2	3	69,55	30 000
75	109	3	3	3	53,55	1 606 500,00
76	110	3	3	3	98,31	30 000
77	136	9	2	3	75,64	30 000
78	137	9	2	3	69,55	30 000
79	139	9	1	3	53,55	1 606 500,00
80	143	10	1	3	48,87	1 466 100,00
81	144	10	3	3	53,55	1 606 500,00
82	145	10	3	3	98,31	2 949 300,00
83	148	11	1	3	48,87	1 466 100,00
84	149	11	1	3	53,55	1 606 500,00
85	150	11	3	3	98,31	2 949 300,00
86	153	12	1	3	48,87	1 466 100,00
87	154	12	1	3	53,55	1 606 500,00
88	155	12	3	3	98,31	2 949 300,00
<b>Итого</b>					<b>6 328,05</b>	<b>189 841 500,00</b>

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

Квартиры разделены по адресу: Поворонжское, район жилого дома №7, по ул. Первомайская. Строительный адрес: Ворожежская область, г. Поворонжское, район жилого дома №7, по ул. Первомайская. Квартиры и нежилые помещения имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартир (с учетом балконов с К	Стоимость за кв. м, руб.
1	3	11	147	2	70,01	36 008
2	1	подваль	1	Нежилая помещения	175,47	36 008
3	2	подваль	1	подваль	189,85	36 008
4	3	подваль	1	подваль	197,04	36 008
<b>Итого по нежилым помещениям</b>					<b>562,36</b>	<b>20 249 458,88</b>
<b>Итого по квартирам и нежилым помещениям</b>					<b>632,37</b>	<b>22 770 378,96</b>

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

1. Перегородки. Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, организационных саузлов и кухни) и полный объем из стандартных блоков.
  - 2.1. Санитарно - технические работы и оборудование.
  - 2.1. Ховалок и горные водоснабжение. Выполнение монтаже стенок с окнами без выполнения грубых работок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, сантехнические унитазы. Отводы оканчиваются вентиляцией с заглушками. Подключению воды - не устанавливаются. Сантехоборудование (ванна, умывальник, унитаз, мойка) не устанавливается. В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединяемого к трубе холодного водоснабжения для выполнения тепловой системы уравнивания потенциалов. (Работы по монтажу). Подогревательные счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются в соответствии с установленным нормативом.
  - 2.2. Бытовая канализация. Стопки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей и подтяжками заглушками без выполнения грубых работок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.

2.3. Системы отопления. Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. Приборы - радиаторы отопления, боковые, электрические с регулировкой на время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия для сохранения внешнего вида и работоспособности. Для слани систем на эффект эксплуатационным организациям выполняется опрессовка и пролив.

3. Электрокоммунальные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из местного кабеля по стенам под штукатурку с установкой оконечных устройств - розетки, выключатели, электрощитовая , розетки для электрощит, установка приборов учета.

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

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. В квартирах, лестничных клетках, вестибюлях, технических помещениях, технических помещениях и в подвале установка автономных датчиков и приборов автоматического контроля выполняется и выводится в диспетчерский пункт.

3.4. Системы вентиляции - предусматривается устройство естественной вентиляции

4. Отделочные работы

4.1. По внутренним социальным помещениям квартир.

4.1.1. По внутренней сантехническим помещениям: ванная, туалет, кухня. Капитальные работы не выполняются. Штукатурка цементно-песчаным раствором. Капитальные работы не выполняются. Штукатурка цементно-песчаным раствором с применением армирующей сетки для компенсации теплового расширения бетонной стяжки. В помещениях ванной и туалета - выполняется с использованием гидроизоляции.

4.1.2. Прокладка сантехнических трубопроводов, установка сантехнических приборов.

4.1.3. Установка сантехнических приборов: умывальники, ванны, душевые кабины, туалеты, раковины, стиральные машины, посудомоечные машины, холодильники, плиты, духовые шкафы, плиты, вытяжки, кондиционеры.

4.1.4. Установка сантехнических приборов: умывальники, ванны, душевые кабины, туалеты, раковины, стиральные машины, посудомоечные машины, холодильники, плиты, духовые шкафы, плиты, вытяжки, кондиционеры.

4.1.5. Установка сантехнических приборов: умывальники, ванны, душевые кабины, туалеты, раковины, стиральные машины, посудомоечные машины, холодильники, плиты, духовые шкафы, плиты, вытяжки, кондиционеры.

4.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.2.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.2.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.3. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.3.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.3.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.4. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.4.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.4.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.5. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.5.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.5.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.6. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.6.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.6.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.7. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.7.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.7.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.8. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.8.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.8.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.9. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.9.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.9.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.10. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.10.1. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

4.10.2. По нежилым помещениям квартир (подвалы, балконы). Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Загнутые участки не пришиваются. Окраска масляными красками для наружных работ.

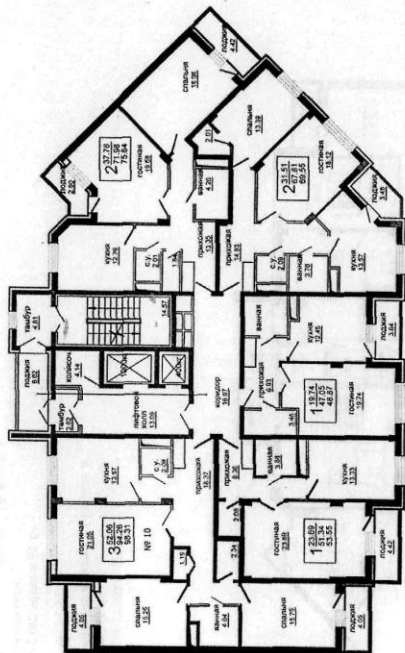
Участник долевого строительства:  
Генеральный директор

С. К. Мельников

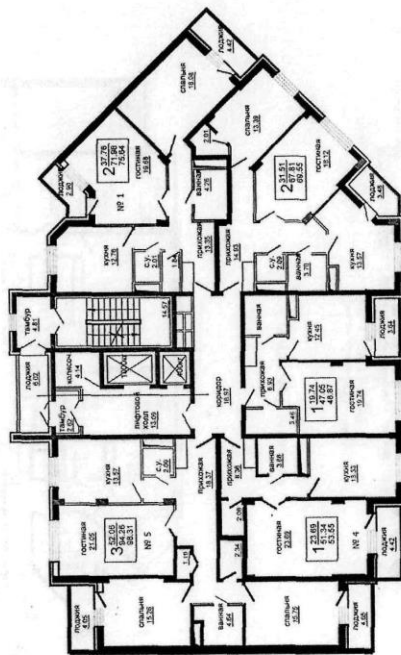
А. Е. Жук

Приложение №2  
 К Дополнительному соглашению № 13  
 от «01» июля 2016 г.  
 к договору участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от 25 января 2013 г. № 250113-П

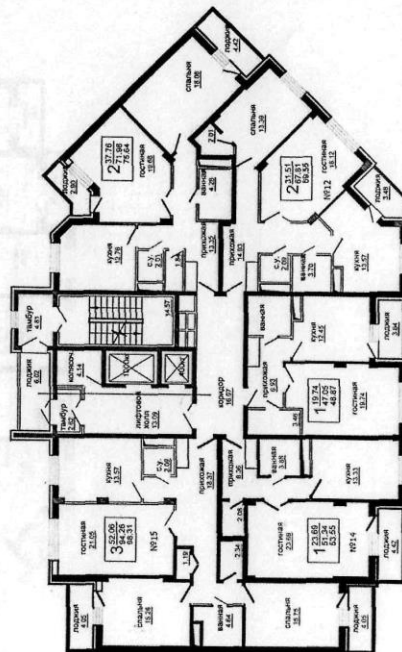
Секция № 1, этаж № 3



Секция № 1, этаж № 2

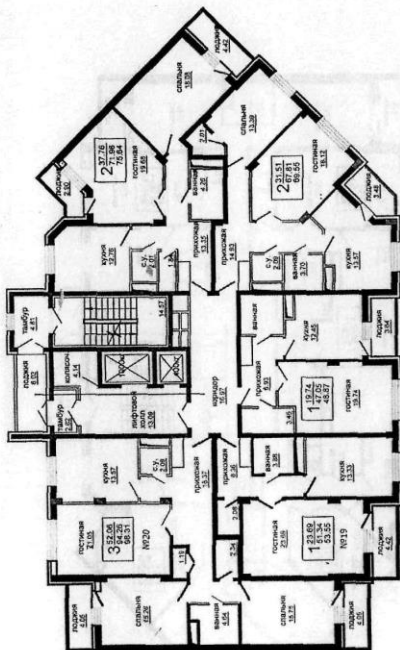


Секция № 1, этаж № 4

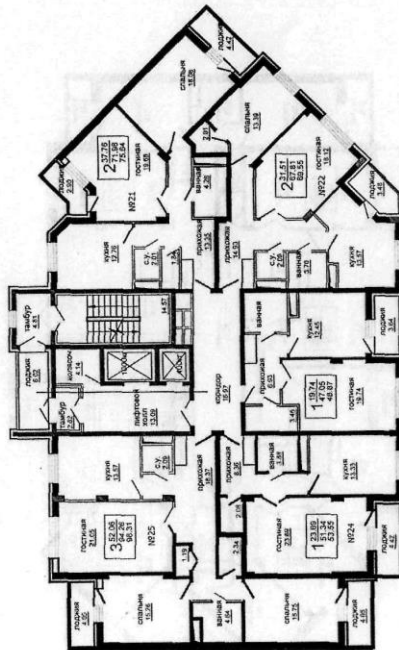




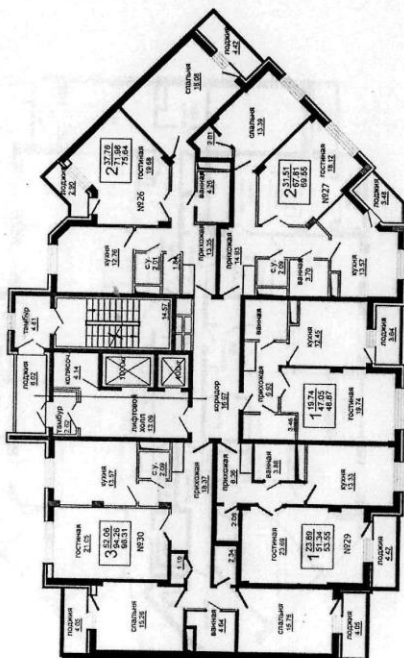
Секция № 1, этаж № 5



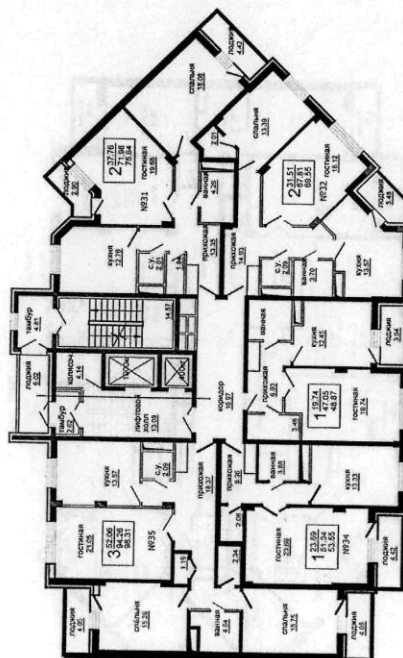
Секция № 1, этаж № 6



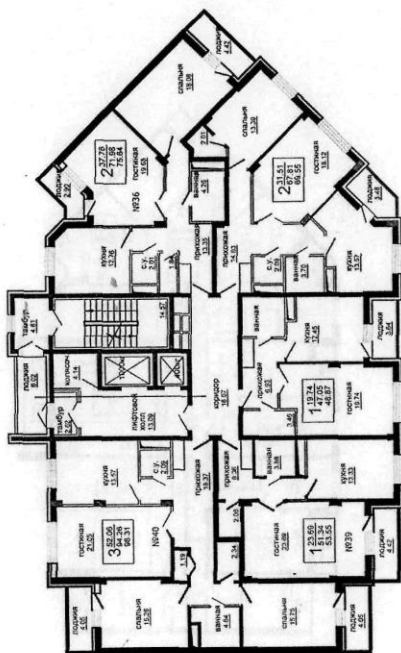
Секция № 1, этаж № 7



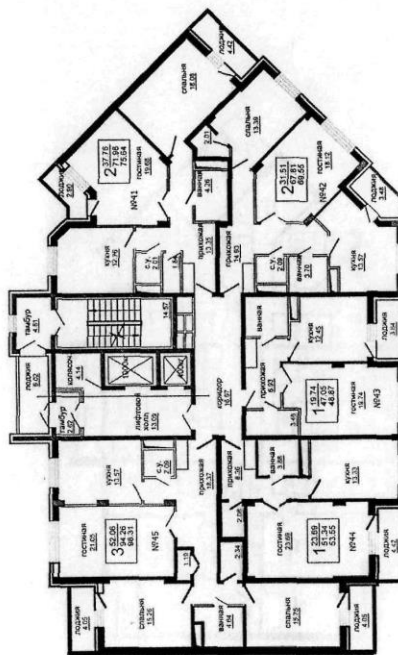
Секция № 1, этаж № 8



Секция № 1, этаж № 9



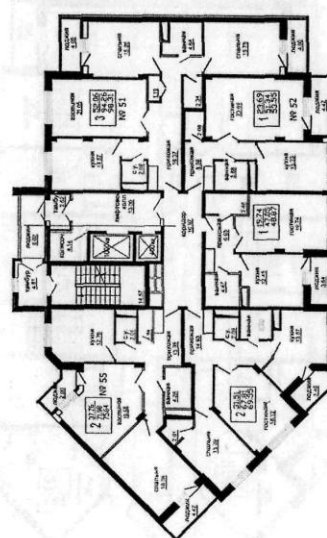
Секция № 1, этаж № 10



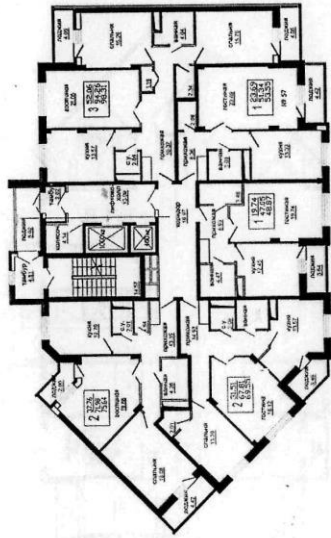
Секция № 2, этаж № 2



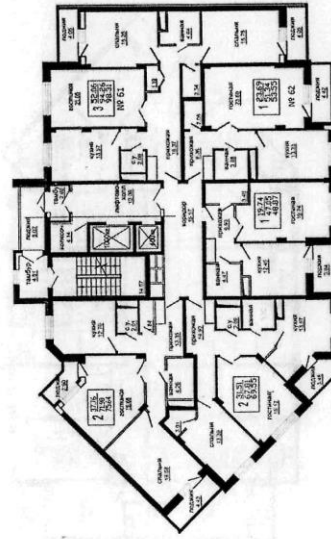
Секция № 2, этаж № 3



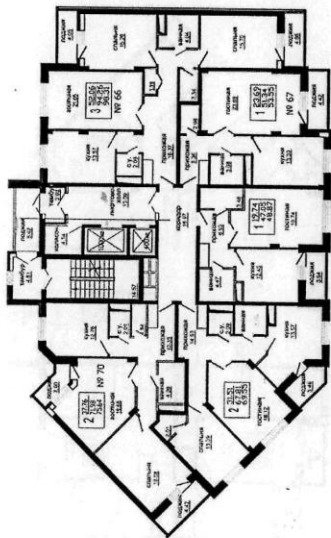
Секция № 2, этаж № 4



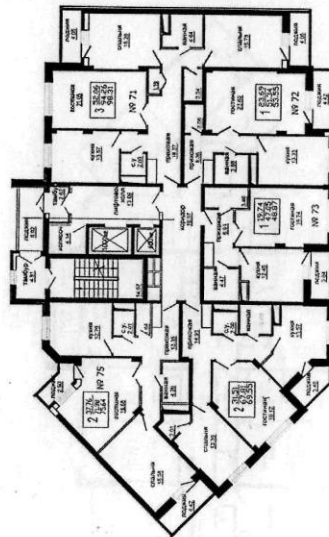
Секция № 2, этаж № 5



Секция № 2, этаж № 6



Секция № 2, этаж № 7

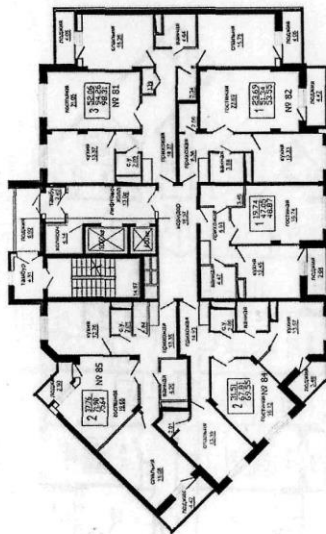




Секция № 2, этаж № 8



Секция № 2, этаж № 9



Секция № 2, этаж № 10



Секция № 2, этаж № 11

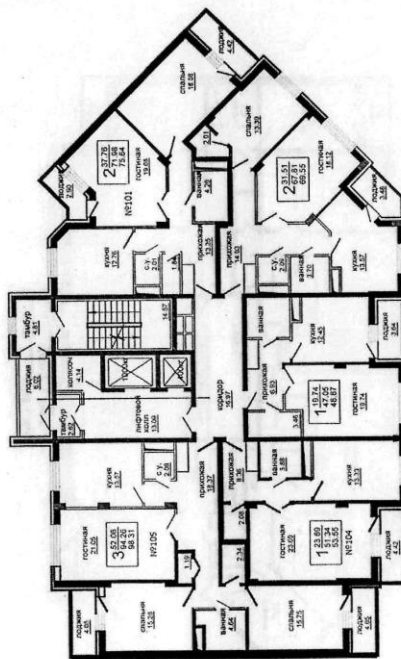




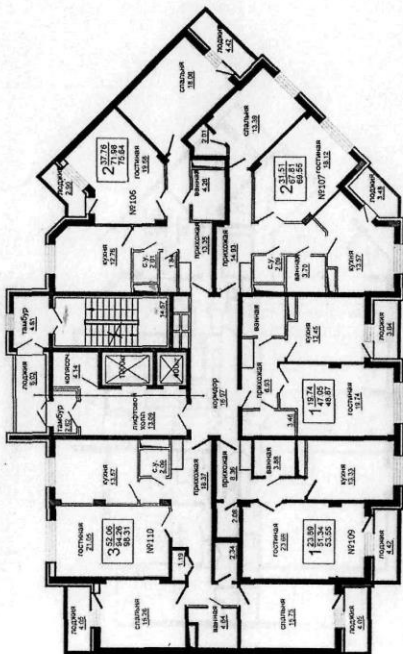
Секция № 2, этаж № 12



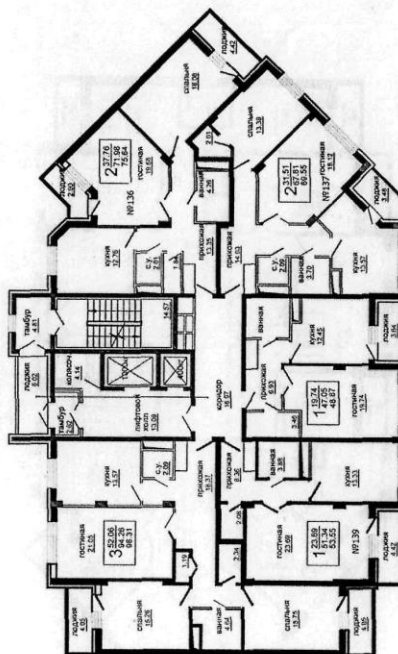
Секция № 3, этаж № 2



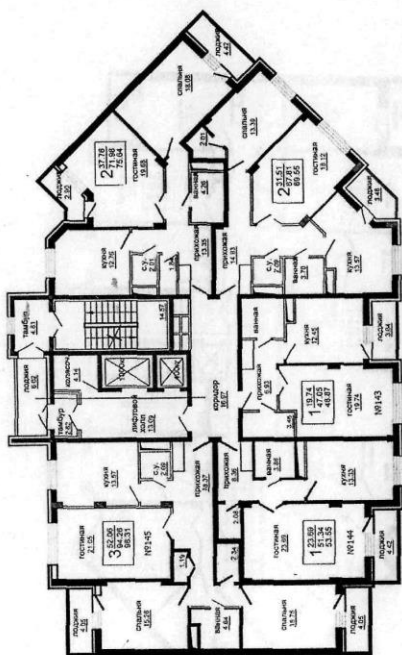
Секция № 3, этаж № 3



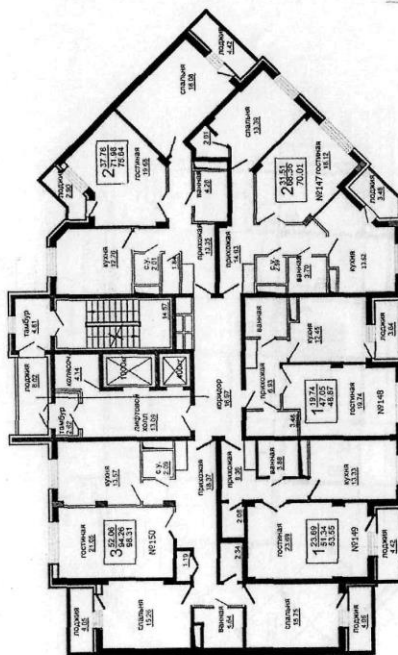
Секция № 3, этаж № 9



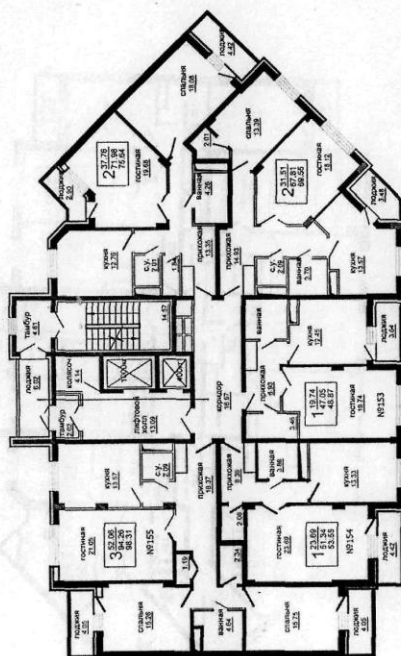
Секция № 3, этаж № 10



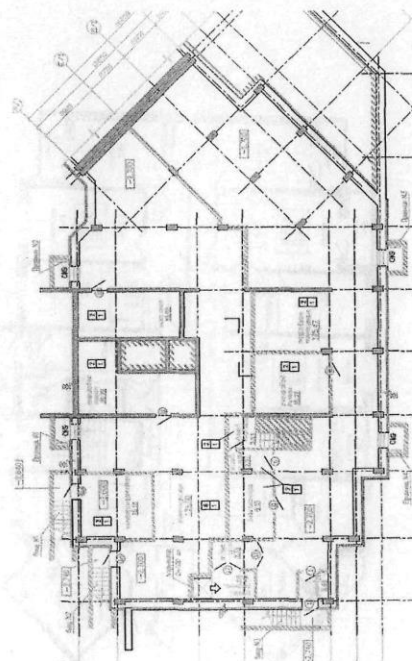
Секция № 3, этаж № 11



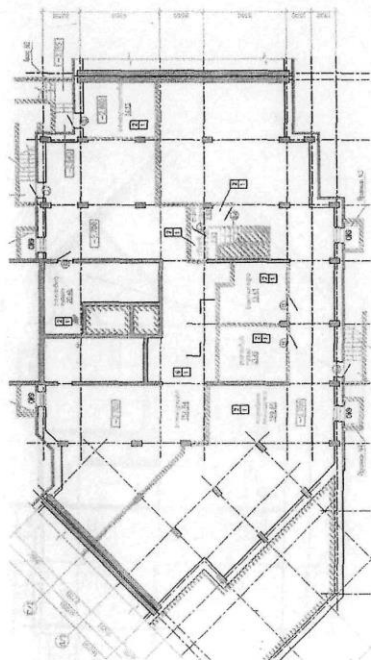
Секция № 3, этаж № 12



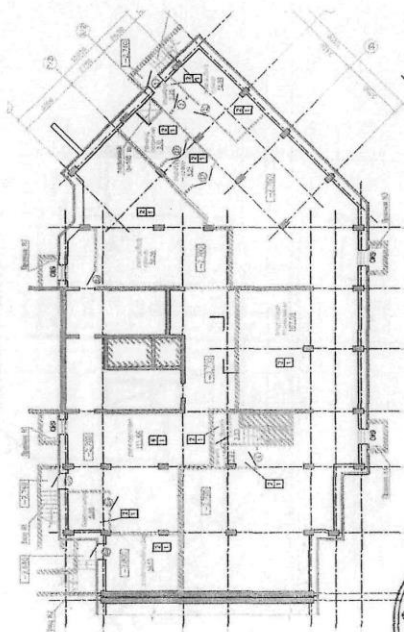
План Объекта долевого строительства-2  
( секция № 1, цокольный этаж)



План Объекта долевого строительства-2  
( секция № 2, цокольный этаж)



План Объекта долевого строительства-2  
( секция № 3, цокольный этаж)



Участник долевого строительства:  
"РЕГИОНАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ДЕВЕЛОПМЕНТ"  
И.А. Жуянов /

И.С. К. Мельников /



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ

**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 190005-035-000186**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
 Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b>            ПАО «Страховая акционерная компания            «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента            страхования ответственности и сельскохозяйственных            рисков</p>  <p>/Г.Р.Юрьева/            М.П. «ЭАУ» «ЭО»</p> <p>Полис оформила: Блинова О.И.            Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>            ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>/Р.С.Луценко/</p>
---	--





**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 Михайловичу Булавке*

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на *Московском*

*государственном техникуме переподготовки и повышения*

*квалификации "М.П.И.И."* образовательного учреждения (подготовки/образования)

по *программе профессиональной переподготовки*

*«Специальность по специальности "Банки и*

*сбережения предприятий (бизнес)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *26 марта 2012*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Булавки*

*Валерия Михайловича* (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*статистических предприятий (бизнеса)* (профессия)

Город *Москва* 2012

Председатель государственной аттестационной комиссии *В.П.И.И.*

Директор (директор) *В.П.И.И.*



М.П. Головкин, 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

№ 001444-1

« 20 » декабря 2017 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 20 » декабря 2017 г. № 35

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » декабря 2020 г.





001923 - KA1




## СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R1200

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском 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.**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)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)		<b>0,035%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок <b>не позднее «24» мая 2020 г.</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «24» мая 2020 г. по «23» мая 2021 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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:**М.П.  /А.Н. Мочалова /М.П.  Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2020 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью

123 (Сто двадцать три) страницы

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

