

ОТЧЕТ №RR002782

ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ АКТИВОВ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА
НЕДВИЖИМОСТИ «ПРОТОН»

Заказчик Отчета

«РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Протон» ООО

Исполнитель Отчета

«2К» АО

Основание для проведения оценки

Техническое задание №7 от 25.10.2021 г. к договору
№ 02/1112151 о долгосрочном сотрудничестве
и оказании услуг по оценке от 15.12.2011 г.

Цель проведения оценки

Определение справедливой стоимости

Дата оценки

03.11.2021 г.

Дата составления Отчета об оценке

03.11.2021 г.

2021 г

Структура Отчета

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....	3
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	5
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	8
2.1. ЗАКАЗЧИК	8
2.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ	8
2.3. ОЦЕНЩИК ИСПОЛНИТЕЛЯ	8
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....	9
3.1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	9
3.2. ФОРМА ОТЧЕТА	9
3.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
3.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
4.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	14
4.3.1. ОПИСАНИЕ ПРАВ.....	14
4.3.2. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	14
4.4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	17
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.1.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ.....	20
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	28
6.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ИССЛЕДУЕМОМ СЕГМЕНТЕ РЫНКА.....	28
6.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
7.4.1.Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости	29
7.4.2.Классификация качества внутренней отделки жилой недвижимости	30
7.4.3.Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	31
6.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	32
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	33
7.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	33
7.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
7.3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	33
7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	36
7.4.4.Расчет справедливой стоимости объекта оценки	37
7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	48
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	49
8.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	49
8.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	50
9. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	51



Основные факты и выводы

Сведения об Отчете

Таблица 1. Краткая характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя		
Основание для проведения оценки	Техническое задание №7 от 25.10.2021 г. к договору № 02/1112151 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 15.12.2011 г. между Заказчиком – ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон», в лице Заместителя генерального директора Начальника отдела внутреннего учета Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании доверенности №1 от 18.01.2021 г., и Исполнителем – АО «2К», в лице Генерального директора Касьяновой Тамары Александровны, действующей на основании Устава		
Дата составления Отчета	03.11.2021 г.		
Порядковый номер Отчета	RR002782		
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки		
Вид определяемой стоимости	Справедливая		
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	03.11.2021 г.		
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта 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. Результаты оценки могут быть использованы для иных целей (страхование, продажа объектов оценки). Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно: жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) м ² , кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б		
Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей		
Имущественные права	Общая долевая собственность		
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление имуществом ЗПИФ недвижимости «Протон», принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев. Арест до 18.12.2021 г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.			
Наименование объекта / подхода	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно: жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) м ² , кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Не применялся	164 353	Не применялся
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости			
1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку			



Наименование показателя	Значение показателя
2. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.	
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.	

Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно: жилого помещения общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) м², кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, по состоянию на 03.11.2021 г. составляет:

164 353 руб.

(Сто шестьдесят четыре тысячи триста пятьдесят три) рубля.



Термины и определения

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

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.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

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)».

Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

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 оценки¹.

¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».



1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 7 от «25» октября 2021 г.
к договору № 02/112151
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от «15» декабря 2021 г.

Задание на оценку

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта 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:

- жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м., кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Код по плану	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2
ИТОГО					73,3		7,9	81,2

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылки на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объекта оценки:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Код по плану	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2	без отделки
ИТОГО					73,3		7,9	81,2	

Характеристики объекта 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 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на объект оценки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, ограниченное арестом от 30.10.2019 г. согласно Постановлению Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019г. Сделки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на 03 ноября 2021 г.

10. Срок проведения оценки. Не позднее 03 ноября 2021 г.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 02/11/12151 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «15» декабря 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде одной цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

12. Подпись сторон

От Заказчика:

Заместитель генерального директора –

Начальник отдела внутреннего учёта

От Исполнителя:

Генеральный директор



/Л.В. Андреева/



/Т.А. Касьянова/

2. Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе

2.1. Заказчик

Таблица 2. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»
Адрес место нахождения	119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д.11А, эт. 6, пом. I, ком. 1
ИНН/КПП	7708227080 / 770401001
Дата государственной регистрации	27.05.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Генеральный директор	Конышева Ольга Павловна

2.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице:

Таблица 3. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «2К»
Сокращенное наименование	АО «2К»
Место нахождения	127055, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 2, эт. 6, пом. I, ком. 4
ИНН/КПП	7734000085 / 770701001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1027700031028. Дата присвоения – 16.07.2002 г.
Генеральный директор	Касьянова Тамара Александровна, кандидат экономических наук, действительный член РОО
Телефон/факс	(495) 777-0894, 777-0895, 721-1457
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщика	Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО» Свидетельство №1349 от 13.02.2020 г.
Страховой полис	Полис страхования гражданской ответственности организации №922/1917001183, выдан 18.03.2021 г. страховая компания «РЕСО-гарантия», период страхования с 06.05.2021 г. по 28.04.2022 г. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Информация о соответствии Исполнителя требованиям статьи 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 (в посл. ред.)	Соответствует

2.3. Оценщик Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблице ниже приведены данные оценщика Исполнителя, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 4. Оценщик, участвовавший в проведении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общая информация
Никипольская Наталья Сергеевна	Профессиональный оценщик (Диплом ПП №963384 от 20.02.2008 г. ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов» Российской экономической академии им. Плеханова по программе: «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Действительный Член Ассоциации «СРОО «ЭС» (Регистрационный №0732 от 25.07.2012 г.) Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/1815517111 от 23.10.2020 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 13.11.2020 г. по 12.11.2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022165-1 от 18.06.2021 г. Номер контактного телефона: 8 (495) 777-08-94 Почтовый адрес: 117246, РФ, г. Москва, Научный проезд, д. 17, Бизнес-центр «Научный 17», этаж 9, офис 9-30 Адрес электронной почты: info@2kaudit.ru Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г. Трудовой договор с АО «2К» № 119/06 от 02.10.2006г.

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.



3. Сведения об Отчете

3.1. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер RR002782. Датой составления Отчета является 03.11.2021 г.

3.2. Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки (ФСО №1, 2, 3, вступивших в силу на основании приказа Минэкономразвития РФ от 10.07.2015 г. №467, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611).

3.3. Принятые при проведении оценки допущения

1. Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.
2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
3. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
5. Осмотр объекта оценки не проводится согласно заданию на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком.
6. Согласно заданию на оценку, при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, ограниченное арестом от 30.10.2019 г. согласно Постановлению Центрального районного суда, г. Воронежа от 16.10.2019 г. Скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.
7. Оценке подлежит справедливая стоимость.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа в рублях с округлением по математическим правилам до целых.

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 оценки².

В соответствии с п. 4.1. МСО 1 международное применение оценки 1 (МПО 1) «Оценка для финансовой отчетности» дает необходимое руководство оценщикам, бухгалтерам и широкой общественности относительно стандартов оценки, влияющих на финансовую отчетность. Термин справедливая стоимость внеоборотных активов обычно понимается как их рыночная стоимость (см. ОППО, п. 8.1.).

В соответствии с п. 8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется

² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».



возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

В соответствии с п. 4.2 МСО 2 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» в большинстве случаев оценки, подготавливаемые по требованиям МСФО, предполагают определение справедливой стоимости. МПО 1 обеспечивает то, что такое требование обычно удовлетворяется в случае, если оценщик приводит в отчете рыночную стоимость оцениваемого актива.

В соответствии с п. 5.4 МПО 1 там, где организация принимает модель ведения учета по справедливой стоимости в рамках МСФО 16, активы включаются в баланс по их справедливой стоимости на основе следующих правил:

а) «Справедливая стоимость земли и зданий обычно определяется из свидетельств, базирующихся на рыночных данных, путем проведения оценки, осуществляемой обладающими профессиональной квалификацией оценщиками. Справедливая стоимость сооружений, машин и оборудования – это обычно их рыночная стоимость, определенная путем оценки» (МСФО 16, п. 32);

б) «Если в силу специализированного характера объекта основных средств последний редко продается, иначе как часть функционирующего бизнеса, и основанные на рыночных данных свидетельства относительно справедливой стоимости таких объектов отсутствуют, у организации может возникнуть необходимость расчета их справедливой стоимости с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения^[2]» (МСФО 16, п. 33).

Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) полагает, что профессиональный оценщик, берущий на себя оценку стоимости для этой цели, должен представлять отчет о рыночной стоимости актива. Любые допущения или оговорки, сделанные при применении рыночной стоимости, необходимо обсудить с организацией и раскрыть в отчете (п. 5.4.1 и п. 5.5 МПО 1).

В соответствии с п. 5 ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», являющегося обязательным к применению – «При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки».

На основании вышеприведенной информации оценщик делает вывод, что понятия справедливой и рыночной стоимости тождественны. Таким образом, для целей и задач проведения настоящей оценки оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки. Далее по тексту понятие «рыночная стоимость» тождественно понятию «справедливая стоимость».

Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета об оценке.

3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), регламентирующими оценочную деятельность: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», (вступили в силу на основании приказа Минэкономразвития РФ от 10.07.2015 г. №467), ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщика, подготовивших настоящий Отчет.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в последней редакции.

^[2] Амортизируемые затраты замещения – затраты воспроизводства или замещения актива в настоящий момент за вычетом физического износа и всех применимых форм устаревания и оптимизации (п. 3.2 МПО 1).



4. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из ЕГРН б/н от 17 июля 2019 г.;
2. Документ о продлении срока предварительного следствия до 18.12.2021 г.;
3. Технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок по состоянию на 29.06.2017 г. от 31.06.2017 г.³

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

4.2. Количественные и качественные показатели объекта оценки

Оценке подлежит объект недвижимого имущества, расположенный в г. Нововоронеж Воронежской области.

Характеристики объекта оценки приняты на основании фотографий, документации, предоставленной Заказчиком и переговоров с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в п. 4.1. «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта». Копии документов находятся в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету об оценке.

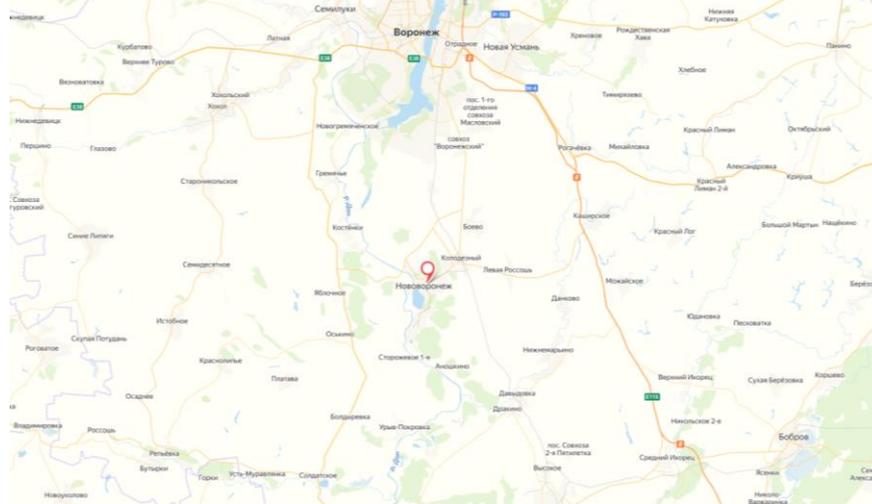
Краткая характеристика объекта оценки представлены в следующих таблицах.

Таблица 5. Характеристики объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Общая информация по оцениваемым объектам	
Имущественные права	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление имуществом ЗПИФ недвижимости «Протон», принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев. Арест до 18.12.2021 г.
Описание местоположения	
Адрес местоположения	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б
Близость к скоростным магистралям	М4 – 33 км, Воронежское ш. – 290 м
Окружающая застройка	Многоэтажная жилая и объекты социальной инфраструктуры
Характеристика доступности	Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной дороге

³ Технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок по состоянию на 29.06.2017 г. от 31.06.2017 г. находится в архиве у оценщика.



Наименование показателя	Значение показателя
Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Воронежской области ⁴	
Физические характеристики дома	
Год постройки дома	2017
Тип здания	Многоквартирный многоподъездный жилой дом переменной этажности
Наличие подвала	Есть
Наличие чердака/мансарды	Нет
Наличие лифта	Есть
Наличие мусоропровода	Есть
Количество этажей в доме (без учета подвала и технического этажа)	14-12-10 ⁵
Материал стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетонные
Внешний вид фасада дома	Плитка
Общее состояние здания	Хорошее
Наличие организованной стоянки личного а/т или подземных гаражей	Стихийная
Фото дома (проект)	
Краткая характеристика оцениваемой квартиры	
Адрес объекта	Воронежская область, г. Новovoroneж, ул. Первомайская, д. 76, кв. 6
Кадастровый номер	36:33:0002202:2131
Этаж расположения	3/14

⁴ Источник информации: <https://maps.yandex.ru>.

⁵ Дом является 3-секционным, указана этажность каждой секции



Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь, м ²	73,3
Жилая площадь, м ²	38,1
Площадь кухни, м ²	12,7
Площадь балкона/ лоджии, м ²	7,9
Площадь с учетом балконов/лоджий, м ²	81,2
Состояние отделки	Без отделки

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком и бесед с представителями Заказчика.



4.3. Оцениваемые права

4.3.1. Описание прав

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В данном случае, согласно Выписке из ЕГРН, субъектами права общей долевой собственности на оцениваемую квартиру являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

4.3.2. Обременения оцениваемых прав

В процессе анализа предоставленных документов были выявлены следующие обременения прав на оцениваемый объект:

- Доверительное управление имуществом ЗПИФ недвижимости «Протон», принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев;
- Арест до 18.12.2021 г.

4.4. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Нововоронеж Воронежской области.

По классификации, принятой в рейтинговом агентстве РА «Эксперт»⁶, Воронежская область относится к типу ЗА1 – пониженный потенциал при минимальном риске.

Общие сведения⁷

Нововоронеж – город в Воронежской области России. Образует административно-территориальную единицу и муниципальное образование городской округ город Нововоронеж с единственным населенным пунктом в его составе. Был основан в 1957 году как поселок городского типа Ново-Грэсовский (затем был переименован в Нововоронежский) в связи со строительством Нововоронежской атомной станции. В 2008 году образован городской округ город Нововоронеж.

Территорию городского округа составляют исторически сложившиеся земли, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения, рекреационные земли, земли для развития городского округа и другие земли независимо от форм собственности и целевого назначения. Границы городского округа – город Нововоронеж установлены на основании Закона Воронежской области от 02.12.2004 г. № 88-ОЗ. Общая площадь территории городского округа составляет 4613 га.

Воронежская область – субъект Российской Федерации, область в центре европейской части России. Расстояние до Москвы – около 515 км.

Образована 13.06.1934 г. Дата принятия Постановления Президиума ВЦИК РСФСР от 13.06.1934 г. об образовании Воронежской области является памятным днем – Днем области. Исторически области предшествовала Воронежская губерния, образованная в 1725 г. Входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр области – город Воронеж.

Граничит на юге – с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью, на западе – с Белгородской областью, на северо-западе – с Курской, на севере – с Липецкой, на северо-востоке – с Тамбовской, на юго-востоке – с Волгоградской, на востоке – с Саратовской.

⁶ Источник информации: www.raexpert.ru.

⁷ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Нововоронеж>, https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежская_область.



Промышленность

По структуре хозяйства Воронежская область индустриально-аграрная. В составе промышленности преобладают машиностроение, электроэнергетика, химическая индустрия и отрасли по переработке сельскохозяйственного сырья. На них приходится 4/5 общего объема выпускаемой промышленной продукции. Отраслью специализации региона является пищевая промышленность (27 %), второе место занимают машиностроение и металлообработка (23 %), третье место – электроэнергетика (18 %).

Промышленность области специализируется на производстве станков, металлических мостовых конструкций, кузнечно-прессового и горно-обогачительного оборудования, электронной техники, пассажирских самолетов-аэробусов, синтетического каучука и шин, огнеупорных изделий, сахара-песка, маслостойко-жировой и мясной продукции.

На базе разведанного минерального сырья в Воронежской области работает ряд предприятий, наиболее крупными из которых являются ОАО «Павловск неруд», ОАО «Воронежское рудоуправление», Семилукский и Воронежский комбинаты стройматериалов, холдинг «Евроцемент груп», ЗАО «Копанищенский комбинат стройматериалов», «Журавский охровый завод» и многие другие. В области идет освоение минеральных подземных вод.

Транспорт

Воронеж – крупный транспортный узел, транспортная система которого состоит из систем воздушного сообщения, железнодорожного и автомобильного транспорта.

По территории Воронежской области проходят:

1. федеральная автомагистраль Е 115–М4 «Москва–Новороссийск»;
2. федеральная автомагистраль Е 119–Р22 «Москва–Астрахань»;
3. автомагистраль Е 38–Р298 «Курск–Саратов»;
4. трасса Р193 «Воронеж–Тамбов»;
5. трасса Р194 «Воронеж–Луганск».
6. трасса Р185 «Белгород–Россошь».
7. трасса Р196 «Р194 – Подгорное–М4».

В Воронежской области находятся железные дороги, принадлежащие ОАО «РЖД» и относящиеся к Юго-Восточной железной дороге.

Основные магистрали пролегают в меридиональном от станции Графская до станции Гартмашевка (центр – юг) и в широтном от станции Засимовка до станции Кардаил (Харьков – Пенза) направлениях и пересекаются на станции Лиски. Это двухпутные электрифицированные на переменном токе напряжением 25 кВ дороги, к которым примыкают однопутные тупиковые ветви Графская – Анна, Колодезная – Нововоронежская, Россошь – Ольховатка; Таловая – Бутурлиновка – Калач/Павловск-Воронежский и электрифицированная Графская-Рамонь.

Также по территории региона проходят магистральные однопутные линии на тепловозной тяге: это направления Воронеж – Курск от станции Отрожка до станции Нижнедевицк (с ветвью Ведуга – Хохольская) и Грязи – Волгоград от станции Терновка до станции Дуплятка, а также небольшая часть ветви Оборона – Эртиль.

Общая протяженность железнодорожных линий в области – более 1100 км.

Крупнейшие станции – Лиски, Россошь, Поворино, Отрожка, Воронеж-Курский, Придача, Воронеж-1, Таловая, Подклетное. Основные железнодорожные узлы – Лискинский, Поворинский и Воронежский. Локомотивные депо – Отрожка (электропоезда ЭД9М, ЭД9Т и дизель-поезда РА2, моторы АЧ2), Лиски (грузовые электропоезда ВЛ80 разных индексов), Россошь (пассажирские электропоезда ЧС4Т и ЭП1М).

Основные водные артерии области — реки Дон и Хопер.

Экологическая ситуация

Воронеж, как крупный промышленный центр характеризуется концентрацией антропогенных объектов на ограниченной территории, оказывающих негативное воздействие на компоненты природной среды. Существенное влияние на атмосферу оказывает автотранспорт. Выбросы от автотранспорта составляют около 90 процентов от общего загрязнения атмосферы.

Воды Воронежского водохранилища и родников на территории города также загрязнены. Согласно результатам исследований, проведенных управлением Роспотребнадзора Воронежской области 27.12.2013 г. и 09.01.2014 г., вода не соответствует гигиеническим требованиям по микробиологическим показателям.

Другой экологической проблемой Воронежа является уборка и утилизация мусора. Новый полигон твердых бытовых отходов был открыт в ноябре 2011 г.



По данным Министерства природных ресурсов и экологии, в 2014 г. Воронеж занял 4 место из 94 крупных городов, и 2-е место среди городов-миллионеров, в Рейтинге экологического развития городов России, а в 2016 г. Воронеж поднялся на 3-е место в России из 103 городов Российской Федерации. Так, областным экологами за счет надзорных мероприятий и комплексной схемы обращения с отходами удалось сократить количество несанкционированных свалок. Кроме этого, с 2013 г. департамент природных ресурсов и экологии Воронежской области активно занимается улучшением состояния водных объектов: ведется расчистка реки Усмань, разработана концепция обновления Воронежского водохранилища. Парковые зоны города за последние годы кардинально поменялись как качественно, так и количественно.



5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок стоимости недвижимости.

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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки может выполняться как путем проведения необходимых для этого вычислений, так и без них – на основе аналитических обоснований, не требующих расчетов.

В соответствии с вышеизложенным оценщиком был проведен анализ эффективности использования жилого помещения и результатом явился выбор одной укрупненной функции – использование его площадей в качестве жилых помещений.

По мнению оценщика:

- по юридической правомочности объект относится к жилым помещениям, что подтверждается Выпиской из ЕГРН, следовательно, жилая функция в данном случае является единственной законодательно разрешенной;
- площадь квартиры соответствуют требованиям к размерам жилых помещений, необходимых и достаточных для размещения объектов жилого назначения;
- природа объекта – объект жилой недвижимости с соответствующим инженерно-техническим обеспечением;
- внешнее окружение объекта – жилая застройка накладывают ограничения на физическую возможность его использования - объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся (по требованиям к помещению) от рассматриваемой (жилой).

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по своему функциональному назначению в качестве жилой недвижимости.



6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Настоящий раздел Отчета содержит описание общеполитической и общеэкономической ситуации в России.

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объемах предложения и спроса.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

- Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
- Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
- Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведет к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

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

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными входами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это дает огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжелую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета



безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после ее деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд. долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд. долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Все это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции.

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов, сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», который планировали ввести еще в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-



политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы.

Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несет при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и начинается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряженности по всему миру.

В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведет повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики.

В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей,
- возможности для самореализации и развития талантов,
- комфортная и безопасная среда для жизни,
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство,
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн м²/год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

6.1.1. Основные макроэкономические тенденции

Ситуация в российской экономике по итогам 2020 года⁸

Ситуация в экономике в 2020 г. сложилась лучше, чем ожидалось. Российский ВВП снизился на -3,0% (в оценке от сентября 2020 г.: -3,9%) – меньше, чем ВВП крупнейших стран и мировая экономика в целом. Существенный спад произошел в добыче полезных ископаемых за счет ограничений добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен на нефть. При этом в ключевых несырьевых отраслях (сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность) выпуск по итогам 2020 г. сохранился на уровне 2019 г. или даже показал небольшой рост. Инвестиции в основной капитал сократились на 1,4% (в прогнозе от сентября ожидали -6,6%) – это первый случай в новейшей российской истории, когда спад инвестиционной активности оказался меньше падения экономики в целом.

Более позитивная, чем ожидалось, ситуация в российской экономике в 2020 г. – это результат, в первую очередь, реализованных мер поддержки экономики. В условиях снижения экономической активности меры Правительства Российской Федерации были направлены на сохранение доходов граждан – как работающих, так и временно оставшихся без работы, семей с детьми. Меры прямой финансовой поддержки включали, в том числе, единовременные выплаты семьям с детьми, расширение выплат пособий по безработице, увеличение минимального

⁸ «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов», дата публикации 24.04.2021 г., Минэкономразвития России, https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye_usloviya_2022.pdf.



размера выплат по больничным листам и упрощение порядка их оформления и другие. Меры поддержки бизнеса в условиях распространения новой коронавирусной инфекции (прямые гранты субъектам МСП, отсрочки и списания по налоговым, страховым и арендным платежам, программы льготного кредитования и др.) были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса в целях высвобождения средств на выплату заработных плат.

В 2021 г. мировая экономика активно восстанавливается, опережая ожидания большинства экспертов. Поддержку глобальному росту оказывают стимулирующие меры бюджетной политики, реализованные в крупнейших развитых странах (в первую очередь в США). По оценке, рост мирового ВВП в текущем году составит 6,0% после спада на -3,2% в 2020 г.

Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации

Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации за август 2021 г. приведены в таблице ниже.

Таблица 6. Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации за август 2021 г.

Наименование показателя	Август 2021 г.	В % к		Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.	Справочно		
		августу 2020 г.	июлю 2021 г.		август 2020 г. в % к		январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
					августу 2019 г.	июлю 2020 г.	
Валовой внутренний продукт (ВВП), млрд руб.	57 624,1 ¹⁾	104,8 ²⁾			96,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,0	101,8	106,4	97,1	104,9	97,0
Индекс промышленного производства		104,7	101,2	104,5	96,0	103,6	97,5
Продукция сельского хозяйства, млрд руб.	787,8	89,9	114,1	96,6	104,2	128,0	103,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,4	126,4	113,2	129,5	111,1	117,9	95,50
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	476,4	105,9	100,8	105,8	95,5	104,1	93,9
железнодорожного транспорта	221,0	101,9	101,5	104,6	101,5	103,5	96,0
Оборот розничной торговли, млрд руб.	3 419,4	105,3	103,4	108,8	99,3	103,3	95,9
Объем платных услуг населению, млрд руб.	936,9	115,1	101,8	119,2	86,2	109,2	82,7
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	7 843,0 ¹⁾	107,3 ²⁾			98,2 ³⁾		
Индекс потребительских цен		106,7	100,2	106,0	103,6	100,0	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		128,6	101,5	122,8	99,2	101,0	94,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн чел.	3,4	69,8	97,8	91,7	147,6	101,6	120,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн чел.	1,0	27,0	91,3	82,1	в 5,1 раза	110,1	в 2,5 раза

1) Данные за I кв 2021 г. (первая оценка).

2) I кв 2021 г. в % к I кв 2020 г.

3) I кв 2020 г. в % к I кв 2019 г.

Источник: «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-август 2021 года», Росстат, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>

Информация о внешнеторговом обороте и среднемесячной начисленной заработной плате работников организаций приведена в таблице ниже.



Таблица 7. Информация о внешнеторговом обороте и среднемесечной начисленной заработной плате работников организаций

Наименование показателя	Июль 2021 г.	В % к		январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.	Справочно		
		июлю 2020 г.	июню 2021 г.		июль 2020 г. в % к		январь-июль 2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.
					июлю 2019 г.	июню 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США, в том числе:	75,8	170,7	109,1	135,6	79,7	101,9	83,2
экспорт товаров	49,5	В 2,0 раза	112,8	140,0	73,9	100,6	77,6
импорт товаров	26,3	133,2	102,8	129,3	88,4	103,6	92,8
Среднемесечная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная), руб.	55 170	108,8	93,8	109,3	106,4	96,0	105,9
Среднемесечная начисленная заработная плата работников организаций (реальная)		102,2	93,5	103,2	102,9	95,7	103,0

Источник: «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-август 2021 года», Росстат, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>

Темпы роста реального ВВП

Россия – крупнейшая страна мира, расположенная в Восточной Европе и Северной Азии. Экономика РФ входит в двадцатку крупнейших экономик в мире. Согласно данным Всемирного Банка, Россия занимает 6 место в рейтинге экономик мира по объему валового внутреннего продукта по паритету покупательной способности.

Темпы роста реального ВВП в России и в мире представлены на рисунке ниже.

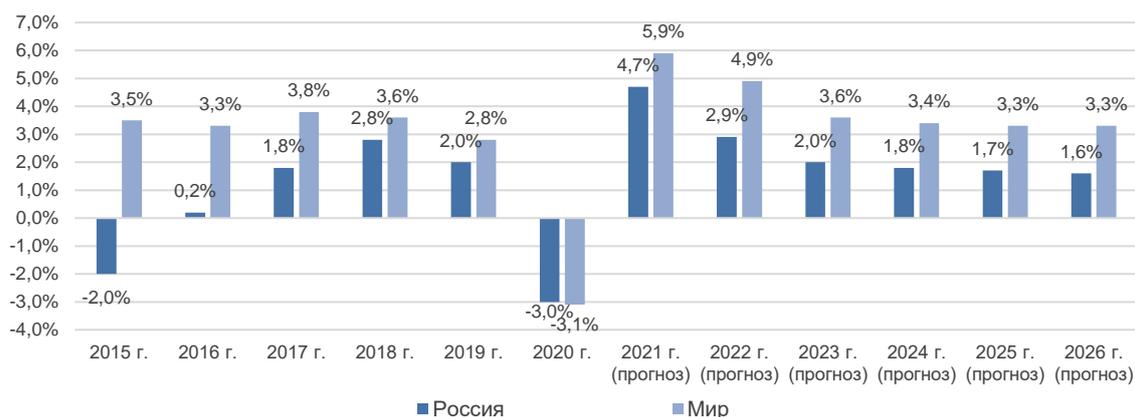


Рисунок 1. Темпы роста реального ВВП в России и в мире, %

Источники: данные Всемирного банка, данные МВФ, https://www.imf.org/external/datamapper/NGDP_RPCH@WEO/WEO_WORLD/RUS

Валютный курс⁹

За январь-сентябрь 2021 г. курс долл. США к российскому рублю менялся незначительно: от 71,6797 руб. за 1 долл. США в первой половине июня до 77,7730 руб. в первой половине апреля. Всего за январь-сентябрь 2021 г. курс доллара США уменьшился на 1,1149 руб. за 1 долл. США. Наиболее существенное изменение курса произошло в январе, по итогам которого доллар США прибавил 2,3770 руб. За январь-сентябрь 2021 г. курс евро умеренно снижался к рублю. Курс снижался на протяжении 6 месяцев и за первые 9 месяцев 2021 г. уменьшился на 5,9177 руб. за 1 евро. Максимальная стоимость евро в 2021 г. была зафиксирована в первой половине апреля и равнялась 92,3321 руб., а минимальная – во второй половине июня и составляла 85,9943 руб.

Динамика стоимости бивалютной корзины и цены на нефть марки Brent за январь 2015 г. – сентябрь 2021 г. представлена на рисунке ниже.

⁹ Источники: <https://ratestats.com/dollar/2021/>; <https://ratestats.com/euro/2021/>.





Рисунок 2. Динамика стоимости бивалютной корзины и цены на нефть марки Brent за январь 2015 г. – сентябрь 2021 г.

Источники: Банк России, Investing.com, investfunds.ru

Инфляция¹⁰

Инфляция в сентябре 2021 г. в ежемесячном выражении составила 0,60% м/м, в годовом выражении – 7,40% г/г. В сентябре 2021 г. наблюдалось нетипичное для данного месяца удорожание плодоовощной продукции. Ускорился рост цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (мясопродукты, молоко и молочная продукция, яйца, крупы и бобовые, макаронные изделия). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на непродовольственные товары, в том числе, благодаря удешевлению бензина. Кроме того, стабилизировались цены на услуги: после окончания сезона отпусков снизились цены на отдельные туристические услуги и на услуги пассажирского транспорта.

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в сентябре 2021 г. составила 0,60% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,94% м/м SA. В годовом выражении рост цен в сентябре составил 7,40% г/г.

Цены на продовольственные товары в сентябре 2021 г. выросли на 0,99% м/м (после дефляции в июле-августе по -0,5% м/м ежемесячно).

Основное воздействие на продовольственную инфляцию в сентябре оказало нетипичное для данного месяца удорожание плодоовощной продукции (1,8% м/м после -8,4% м/м в августе, в сентябре 2020 г.: -6,2% м/м, в сентябре 2019 г.: -6,3% м/м). На динамику цен в данном сегменте повлияло удорожание картофеля (0,6% м/м после снижения на 17,0% м/м в августе, в сентябре 2020 г. -14,1% м/м, в сентябре 2019 г. -18,1% м/м) в условиях сдвига сезона сбора культуры, а также сезонное удорожание огурцов и помидоров (на 17,3% м/м и 24,9% м/м соответственно, снижение на -13,9% м/м и -15,6% м/м месяцем ранее).

Прирост цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов сохранил темпы: 0,89% м/м. Рост цен наблюдался на большинство социально значимых товаров. Выросли цены на мясопродукты (1,5% м/м), возобновился сезонный рост цен на яйца (5,7% м/м). Наблюдался рост цен на крупу гречневую (0,9% м/м), сахар (0,7% м/м), макаронные изделия (1,1% м/м).

Непродовольственная инфляция в сентябре 2021 г. замедлилась до 0,64% м/м после 0,80% м/м в августе (с исключением сезонного фактора: 0,59% м/м SA после 0,89% м/м SA месяцем ранее). Сдерживающее влияние оказало удешевление бензина (-0,4% м/м в сентябре после роста на 1,4% м/м месяцем ранее). В сегменте продовольственных товаров за исключением бензина рост цен сохранился (0,8% м/м после 0,7% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – 0,7% м/м SA после 0,8% м/м SA).

Как и в августе 2021 г., продолжился рост цен на товары длительного пользования: телерадиотовары (1,2% м/м, 2,2% м/м в августе), электротовары (0,9% м/м, 0,8% м/м в августе), легковые автомобили (1,6% м/м, 1,0% м/м в августе), мебель (1,3% м/м, 1,0% м/м в августе). Дополнительное влияние оказали изменение цен на бытовую химию и сезонный рост цен на одежду и обувь. Сдерживающее воздействие оказало замедление роста цен на табачные изделия (0,7% м/м после повышенного темпа роста 1,4-2,1% м/м в предшествующие 7 месяцев).

¹⁰ Источник: Минэкономразвития России, «О текущей ценовой ситуации. 6 октября 2021 г.», <https://economy.gov.ru/material/file/bb233808429867a86b8c8ce7d22e5ee4/211006.pdf>.



Кроме того, начали снижаться цены на строительные материалы, которые ранее росли высокими темпами (-1,3% м/м в сентябре, +0,4% в августе, +5,6% м/м в среднем в мае-июле).

В секторе услуг цены в сентябре 2021 г. не росли (0,3% м/м месяцем ранее). Сохранились тенденции августа 2021 г.: снизились цены на услуги, связанные с туризмом (услуги воздушного и железнодорожного транспорта, санаторно-оздоровительные услуги и экскурсионные), что в основном обусловлено сезонным фактором. Вместе с тем с началом нового учебного сезона зафиксирован рост цен на услуги образования, дошкольного воспитания, а также медицинских и бытовых услуг, услуг страхования при удорожании стоимости полиса КАСКО. В результате сезонно сглаженный рост цен на услуги составил 0,42% м/м SA.

Индексы потребительских цен и цен производителей промышленных товаров в январе 2014 г. – сентябре 2021 г. представлены на рисунке ниже.

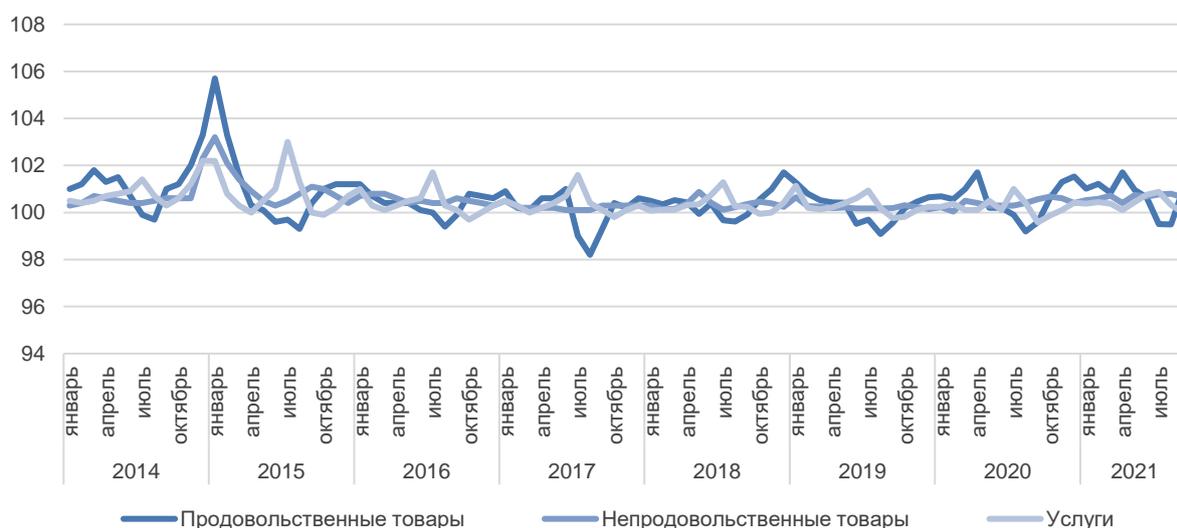


Рисунок 3. Индексы потребительских цен и цен производителей промышленных товаров в январе 2014 г. – сентябре 2021 г., на конец месяца, % к предыдущему месяцу

Источник: Росстат

Ключевая ставка и средневзвешенные процентные ставки

Ключевая ставка

Ключевая ставка введена Банком России в качестве основного индикатора денежно-кредитной политики 13 сентября 2013 г. Значение в тот период составило 5,5%. Центральный Банк России периодически производит пересмотр ключевой ставки.

В таблице ниже представлена динамика изменения значения ключевой ставки с 2018 г. по дату оценки.

Таблица 8. Динамика изменения значения ключевой ставки с 2018 г. по дату оценки

Значение ключевой ставки	Дата	Источник
7,50%	с 12.02.2018 г.	Информация Банка России от 09.02.2018 г.
7,25%	с 26.03.2018 г.	Информация Банка России от 23.03.2018 г.
7,50%	с 17.09.2018 г.	Информация Банка России от 14.09.2018 г.
7,75%	с 17.12.2018 г.	Информация Банка России от 14.12.2018 г.
7,50%	с 17.06.2019 г.	Информация Банка России от 14.06.2019 г.
7,25%	с 29.07.2019 г.	Информация Банка России от 26.07.2019 г.
7,00%	с 09.09.2019 г.	Информация Банка России от 06.09.2019 г.
6,50%	с 28.10.2019 г.	Информация Банка России от 25.10.2019 г.
6,25%	с 16.12.2019 г.	Информация Банка России от 16.12.2019 г.
6,00%	с 10.02.2020 г.	Информация Банка России от 07.02.2020 г.
5,50%	с 27.04.2020 г.	Информация Банка России от 24.04.2020 г.
4,50%	с 22.06.2020 г.	Информация Банка России от 19.06.2020 г.
4,25%	с 27.07.2020 г.	Информация Банка России от 24.07.2020 г.
4,50%	с 22.03.2021 г.	Информация Банка России от 19.03.2021 г.
5,00%	с 26.04.2021 г.	Информация Банка России от 23.04.2021 г.
5,50%	с 14.06.2021 г.	Информация Банка России от 11.06.2021 г.
6,50%	с 26.07.2021 г.	Информация Банка России от 23.07.2021 г.



Значение ключевой ставки	Дата	Источник
6,75%	С 13.09.2021 г.	Информация Банка России от 10.09.2021 г.

Совет директоров Банка России 10 сентября 2021 года принял решение повысить ключевую ставку на 25 б. п., до 6,75% годовых.¹¹

Средневзвешенные процентные ставки

В нижеследующей таблице представлены сложившиеся в июле 2021 г. средневзвешенные процентные ставки по привлеченным депозитам и предоставленным кредитам.

Таблица 9. Средневзвешенные процентные ставки в июле 2021 г., % годовых

Наименование	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Депозиты нефинансовых организаций, привлеченные кредитными организациями в рублях	4,76%	5,40%	5,80%	6,47%	4,80%	5,80%	5,40%	5,80%
Депозиты нефинансовых организаций, привлеченные кредитными организациями в долл. США	0,13%	0,23%	0,37%	0,62%	0,18%	1,62%	2,94%	2,88%
Депозиты нефинансовых организаций, привлеченные кредитными организациями в евро	-	0,29%	-	-	0,29%	-	-	-
Кредиты, предоставленные нефинансовым организациям в рублях	6,02%	8,04%	8,51%	7,94%	7,21%	8,16%	7,15%	7,69%
Кредиты, предоставленные нефинансовым организациям в долл. США	1,37%	3,18%	4,38%	5,99%	3,61%	3,78%	4,54%	4,30%
Кредиты, предоставленные нефинансовым организациям в евро	-	2,49%	1,59%	1,97%	2,02%	3,87%	4,20%	4,04%

Источник: ЦБ РФ, «Статистический бюллетень Банка России», №09 (340), 2021 г., <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/38953/Bbs2109r.pdf>

Рейтинги инвестиционной привлекательности России

Суверенные кредитные рейтинги отражают мнение рейтингового агентства относительно будущей способности и готовности суверенных правительств своевременно и в полном объеме выполнять свои долговые обязательства.

В таблице ниже представлена информация о суверенном кредитном рейтинге России наиболее влиятельных международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (S&P), Fitch Ratings, Moody's Investors Service.

Таблица 10. Суверенный кредитный рейтинг России

Агентство	Рейтинг	Дата обновления	Предыдущий рейтинг
Standard and Poor's	BBB- (стабильный)	16.07.2021 г.	BBB- (стабильный)
Fitch Ratings	BBB (стабильный)	09.07.2021 г.	BBB (стабильный)
Moody's Investors Service	Вaa3 (стабильный)	04.06.2021 г.	Вaa3 (стабильный)

Источники: данные пресс-релизов рейтинговых компаний Standard and Poor's, Fitch Ratings, Moody's Investors Service, анализ оценщиков

Прогноз основных макроэкономических показателей

В настоящем разделе представлен прогноз основных макроэкономических показателей на базе документа Минэкономразвития России «Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года»¹², опубликованного 30.09.2021 г., по базовому и консервативному сценариям.

¹¹ Источник: пресс-релиз ЦБ РФ, <https://www.cbr.ru/press/keypr/>.

¹² Источник: Минэкономразвития России,

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html.



Таблица 11. Динамика основных макроэкономических показателей по базовому (Б) и консервативному (К) сценариям

Наименование показателя	Вар	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
		факт	прогноз			
Номинальный объем ВВП, млрд. руб.	Б	106 967	124 438	133 328	141 881	151 513
	К		123 905	130 991	138 471	147 210
Темп прироста номинального ВВП, %	Б	-2,8	16,3	7,1	6,4	6,8
	К		15,8	5,7	5,7	6,3
Реальный прирост ВВП, %	Б	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
	К		3,9	2,5	2,6	2,7
Индекс потребительских цен (на конец года), в %	Б	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
	К		6,1	4,4	4,0	4,0
Индекс потребительских цен (среднегодовой), %	Б	3,4	6,0	4,3	4,0	4,0
	К		6,1	4,4	4,0	4,0
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Б	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
	К		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара США (среднегодовой), руб.	Б	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
	К		73,9	73,1	73,8	74,7
Номинально начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника, руб.	Б	51 352	56 126	59 976	63 883	68 085
	К		56 011	59 638	63 348	67 320
Темп прироста номинальной заработной платы, %	Б	7,3	9,3	6,9	6,5	6,6
	К		9,1	6,5	6,2	6,3
Темп прироста реальной заработной платы, %	Б	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
	К		2,8	2,0	2,2	2,2

Источник: Минэкономразвития России,

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html

Краткие выводы

Согласно данным Всемирного Банка, Россия занимает 6 место в рейтинге экономик мира по объему валового внутреннего продукта по паритету покупательной способности. Объем ВВП за I кв 2021 г., по первой оценке Росстата, составил 57 624,1 млрд руб.

Инфляция в сентябре 2021 г. в помесечном выражении составила 0,60% м/м, в годовом выражении – 7,40% г/г. В сентябре 2021 г. наблюдалось нетипичное для данного месяца удорожание плодоовощной продукции.

Ключевая ставка по состоянию на дату оценки составляет 6,75%.

Наиболее влиятельными международными рейтинговыми агентствами России присвоены рейтинги инвестиционной привлекательности: 16.07.2021 г. Standard and Poor's присвоило рейтинг BBB- (прогноз стабильный); 09.07.2021 г. Fitch Ratings присвоило рейтинг BBB (прогноз стабильный); 04.06.2021 г. Moody's Investors Service присвоило рейтинг Baa3 (прогноз стабильный).

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).



- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано: - отложенным в весенний период спросом, - снижением объёмов строительства и производства стройматериалов, - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания, - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости. С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы купить



необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники информации:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
3. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm

Политическая и социально-экономическая обстановка в Воронежской области соответствуют в целом ситуации в стране

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект принадлежит к рынку жилой недвижимости, а именно к рынку квартир.

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений в исследуемом сегменте рынка

Оценщиком был проведен мониторинг рынка купли-продажи квартир в г. Нововоронеж Воронежской области.

Таблица 12. Анализ предложений купли-продажи квартир в районе расположения оцениваемого объекта, а также сопоставимых локациях

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
1	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б	94,42	5 100 000	54 014	https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/3-k_kvartira_985m_1414et._2137702863
2	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24	81,98	5 720 000	69 773	https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/3-k_kvartira_82m_1214et._2250143471
3	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24	45,79	2 400 000	52 413	https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_457_m1214_et._2061349890
4	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24	36,40	2 500 000	68 681	https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_364m_310et._2120348675
5	Воронежская область, Нововоронеж, ул. 141-й Стрелковой Дивизии, д. 4	37,00	2 200 000	59 459	https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_37m_1517et._2233499088
Минимальное значение удельной стоимости				52 413	
Медиана				59 459	
Среднее значение удельной стоимости				60 868	
Максимальное значение удельной стоимости				69 773	

Диапазон выявленных оценщиком цен предложений по продаже квартир в г. Нововоронеж Воронежской области по состоянию на дату оценки представлен на графике ниже.



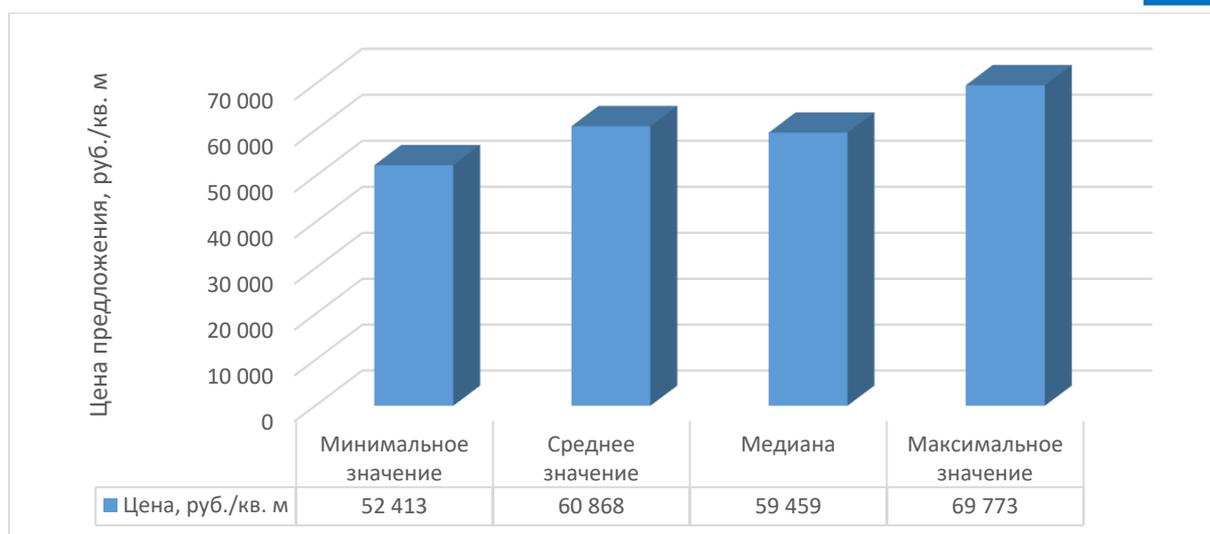


Рисунок 1. Диапазон цен предложений квартир

По результатам анализа рынка квартир в г. Нововоронеж Воронежской области были выявлены следующие результаты: минимальная цена предложения составляет 52 413 руб./м², максимальная – 69 773 руб./м², среднее значение – 60 868 руб./м², медиана – 59 459 руб./м².

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже квартир, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами (местоположение, различие в общей площади, условия торга, прочие физические характеристики и т.п.).

Стоимость квартир в рассматриваемом регионе зависит от различных факторов. Динамика роста цен по конкретным объектам различна и определяется многими параметрами: местоположением, площадью, этажом расположения, конфигурацией помещений, юридической чистотой и готовностью документов и т.д.

6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

7.4.1. Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости¹³

Удовлечить потребности всего населения в жилье практически невозможно. В условиях рынка потребности могут быть удовлетворены лишь при наличии платежеспособности потребителя. Таким образом, спрос определяется только теми потребностями, которые обеспечены деньгами. Повышенный спрос всегда вызывает рост цен, а отсутствие спроса, влияет на снижение цен. Предложение всегда должно опережать спрос, чтобы покупателю была предоставлена возможность выбора.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на жилье:

- предпочтения потребителей;
- доходы населения;
- цены на жилье;
- количество домохозяйств на рынке жилья.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима);
- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости);
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры);

¹³Источник информации: <http://www.creativeconomy.ru>.

- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума).

Факторами, влияющими на цену, являются:

- престижность района;
- тип жилого дома;
- общая площадь;
- этаж, удобная планировка, большая кухня, лоджия, высота потолков и другие качественные признаки.

Самые дорогие и престижные - кирпичные дома. Их отличает индивидуальность проекта, свободная планировка квартир, дающая возможность в обустройстве жилого пространства. Учитывается также расположение и планировка квартиры. Если она находится не в торце, это увеличивает цену. В случае углового или торцевого расположения квартиры или линейного расположения комнат, стоимость жилья может быть ниже аналогичного. Наличие холла увеличивает цену квартиры.

Плюсом будет охраняемость территории вокруг дома, наличие домофона или консьержки на входе в подъезд, наличие автостоянки или подземного гаража. Оценивается и объем жилплощади, на которую большое влияние имеет высота потолков. Самая популярная - 2,75- 3,2 м. Менее востребованы квартиры с высотой потолков 4,5 м.

Другими факторами, влияющими на стоимость квартиры, являются: изолированность комнат, вид из окон, этаж, наличие телефона. Отсутствие балкона или лоджии является недостатком, снижающим цену квартиры. Необходимо также учитывать состояние квартир.

Цена является следствием стабильной экономической ситуации и роста платежеспособности населения. Это и определяет продолжающийся общий рост цен на рынке недвижимости.

Еще одним из важнейших факторов, определяющих стоимость объектов жилой недвижимости, является местоположение.

Элитность и престижность жилья в первую очередь зависит от района. Местоположение рассматривается как комплекс факторов, включающих в себя место, расположение, транспортную доступность, близость метро, экологию, социальное окружение, объем зеленых насаждений и других факторов инфраструктуры.

7.4.2. Классификация качества внутренней отделки жилой недвижимости

На рисунках ниже представлена классификация видов ремонта (уровней отделки).

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки» ²³
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального

Рисунок 2. Виды ремонта (уровни отделки) ч.1

Вид ремонта	Характеристика
	состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного

Рисунок 3. Виды ремонта (уровни отделки) ч.2

Вид ремонта	Характеристика
	жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Рисунок 4. Виды ремонта (уровни отделки) ч.3

В ходе анализа предоставленных фотоматериалов оценщиком было установлено, что оцениваемая квартира по заданной классификации имеет уровень отделки «без отделки».

7.4.3. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не обнаружено.



6.5. Основные выводы

По результатам анализа рынка квартир в г. Нововоронеж Воронежской области были выявлены следующие результаты: минимальная цена предложения составляет 52 413 руб./м², максимальная – 69 773 руб./м², среднее значение – 60 868 руб./м², медиана – 59 459 руб./м².

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже квартир, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами (местоположение, различие в общей площади, условия торга, прочие физические характеристики и т.п.).

Стоимость квартир в рассматриваемом регионе зависит от различных факторов. Динамика роста цен по конкретным объектам различна и определяется многими параметрами: местоположением, площадью, этажом расположения, конфигурацией помещений, юридической чистотой и готовностью документов и т.д.



7. Описание процесса оценки

7.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке.
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
3. Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

7.2. Инспекция объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился, что предусмотрено Заданием на оценку, фотоматериалы были предоставлены Заказчиком. Согласно п.3.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» настоящего Отчета, оценка произведена в допущении, что состояние объекта оценки на фотографиях, предоставленных представителем Заказчика, соответствует фактическому состоянию объектов на дату оценки и количественные и качественные параметры объекта оценки соответствуют техническим документам.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

7.3. Методология оценки недвижимого имущества

Подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Затратный подход

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;

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.

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).

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.

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.

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.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

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 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.

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

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.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода



выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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.

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.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Согласование результатов

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

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.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построении иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Выбор методологии оценки

Учитывая характеристики объекта оценки, цель оценки и достаточность имеющейся информации, а именно:

- цель настоящей оценки – определение стоимости объекта оценки;
- объектом оценки является объект жилой недвижимости, расположенный в г. Нововоронеже.

Затратный подход. К оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования данного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход. Данный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений. Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже квартир в г. Нововоронеже, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить оцениваемый объект, а также связанные с оцениваемым объектом расходы. Доходы от аренды являются основой для применения доходного подхода. Определение арендной платы и коэффициента капитализации связано с достаточно большой погрешностью и высокой долей субъективности определения



данных показателей ввиду неравномерно развитого рынка аренды квартир. Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческого назначения. Оценщик считает, что результат, полученный в рамках доходного подхода, для объектов жилой недвижимости не отражает справедливую стоимость объекта оценки.

7.4. Определение справедливой стоимости оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Подбор объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁴. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

За единицу сравнения выбрана стоимость 1 м² общей площади (без учета площади балконов и лоджий) в рублях.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов

Оценщиком проанализирован рынок предложений по продаже квартир в районе расположения объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания. Закрытые базы данных по продаже жилой недвижимости в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

¹⁴ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – с. 477.



Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

Критерии отбора аналогов

Основные критерии выбора объектов-аналогов (в порядке убывания значимости):

- местоположение;
- физические характеристики.

7.4.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже:



Таблица 13. Краткая характеристика объектов-аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Дата предложения	03.11.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения/сделки, руб.		3 300 000	2 200 000	2 400 000	3 500 000	3 600 000
Количество комнат	2	2	1	1	2	3
Общая площадь ¹⁵ , м ²	73,3	64,4 ¹⁶	37,0 ¹⁷	45,79 ¹⁸	63,0 ¹⁹	83,3 ²⁰
Площадь кухни, м ²	12,7	12,0	10,8	12,4	12,0	12,0
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	3/14	10/17	15/17	12/14	6/9	6/9
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитно-кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Год постройки	2017	2017	2017	2017	2011	2015
Цена предложения, руб./м ²		51 242	59 459	52 413	55 556	43 217
Местоположение	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, кв. 124	Воронежская область, г. Нововоронеж ул. 141-й Стрелковой Дивизии, д. 4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. 141-й Стрелковой Дивизии, д. 4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д. 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д. 1а
Уровень отделки ²¹	Без отделки	Современный	Современный	Под чистовую отделку		
Контактное лицо		тел. +7 (953) 119-05-07, Елена	тел. +7 (910) 287-18-56, Наталья	тел. +7 (901) 146-83-75, Владислав	тел. +7 (919) 241-19-35 Галина Владимировна, АН "Вариант"	тел. +7 (919) 241-19-35 Галина Владимировна, АН "Вариант"
Источник информации		https://voronezh.domclick.ru/card/sale__flat__1479434724	https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_37m_1517et_2233499088	https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_457m_1214et_2061349890	https://variantv.ru/tovars/kommunalnaya-d-3-4/	https://variantv.ru/tovars/kommunalnaya-d-1a/

¹⁵ Поскольку при расчете справедливой стоимости площади объектов-аналогов принимались без учета площади летних помещений, площадь объекта оценки также принята без учета площади летних помещений.

¹⁶ Площадь без учета площади летних помещений, согласно указанному в объявлении поэтажному плану.

¹⁷ Площадь без учета площади летних помещений уточнялась в ходе телефонных переговоров с представителем продавца.

¹⁸ Площадь без учета площади летних помещений, согласно указанному в объявлении поэтажному плану.

¹⁹ Площадь без учета площади летних помещений уточнялась в ходе телефонных переговоров с представителем продавца.

²⁰ Площадь без учета площади летних помещений уточнялась в ходе телефонных переговоров с представителем продавца.

²¹ Согласно классификации, указанной в п. 6.4.2 настоящего Отчета об оценке.



Выявленные отличия объектов-аналогов от объекта оценки требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав на квартиру;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения/дату продажи;
- на местоположение объекта;
- на тип конструкций дома;
- на этаж расположения объекта;
- на количество комнат;
- на площадь объекта;
- на площадь кухни;
- на наличие балкона/лоджии;
- на состояние отделки.

Обоснование корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав на квартиру

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набором прав). Право требования и право собственности имеют различную стоимость.

Согласно описанию подобранных объектов-аналогов, продажа указанных объектов на рынке будет сопровождаться передачей права собственности на них, что не требует введения указанной корректировки. Поправка составит 0%.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, т.е. не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочнику расчетных данных²² скидка на торг для жилой недвижимости в г. Воронеж находится в диапазоне от 6% до 9%.

В рамках настоящего Отчета размер корректировки на торг принят в размере среднего значения указанного диапазона. Таким образом, размер скидки на торг к ценам предложений объектов-аналогов №1-3 принят на уровне (-7,5%).

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)

Рисунок 5. Корректирующие коэффициенты на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на дату предложения/дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

²² Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №26, Москва, 2020 г., стр. 21, табл. 1.3.2.



Корректировка на местоположение

Местоположение квартир является одним из основных ценообразующих факторов. В данном случае учитывается как удаленность от остановок общественного транспорта, так и окружение объекта оценки, поскольку квартиры расположенные рядом с промышленными зонами менее предпочтительны, чем квартиры рядом с «зелеными» зонами. Учет локальных характеристик местоположения (магазины, школы, детские сады) не является целесообразным по причине того, что и для объекта оценки и для подобранных аналогов данный фактор не является существенным и ценообразующим параметром, влияющим на итоговый результат.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект расположены на незначительном удалении друг от друга.

На рисунке ниже представлено местоположение объекта оценки и объектов-аналогов.

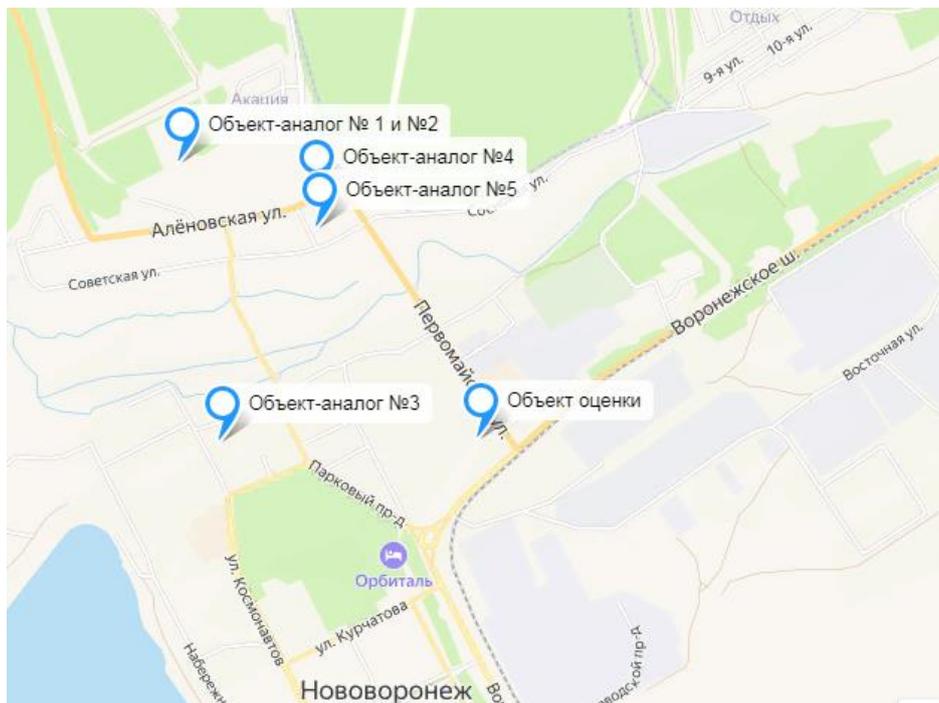


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Нововоронежа

Корректировка на тип конструкций дома

Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи 1 м² квартир, расположенных в домах различных типов конструкций, так квартиры, расположенные в кирпичных и монолитных домах на рынке жилой недвижимости, стоят дороже квартир в панельных домах. Таким образом, для объектов-аналогов, имеющих отличия от объекта оценки по данному фактору, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Объект оценки и объекты-аналоги №1, 2 расположены в монолитных домах, объект-аналог №3 – в монолитно-кирпичном, объекты-аналоги №4 и №5 в кирпичных домах.

Корректирующие коэффициенты на тип конструкции дома, приведенные в Справочнике оценщика недвижимости²³, указаны в таблице ниже. При расчете справедливой стоимости корректировка применяется в виде процентов.

По мнению оценщика, требуется введение корректировки для объектов-аналогов №4 и №5.

²³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2019. Стр. 164, табл. 52.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Рисунок 7. Корректирующие коэффициенты на тип конструкций дома

Корректировки для объектов-аналогов №4 и №5 составит (-4%).

Корректировка на этаж расположения объекта

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения, приведены в Справочнике оценщика недвижимости²⁴. При расчете справедливой стоимости корректировка применяется в виде процентов.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Рисунок 8. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах, следовательно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Величина корректировки определялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости²⁵.

²⁴ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2019. Стр. 199, табл. 79.

²⁵ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2019. Стр. 189, рис. 35.



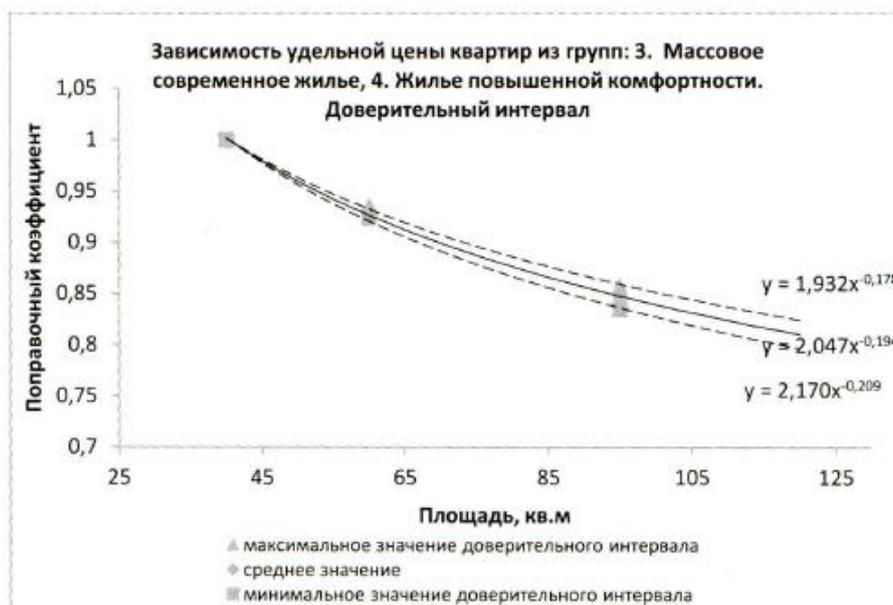


Рисунок 9. График зависимости удельной цены от площади квартиры

Данную зависимость можно описать следующим уравнением:

$$Y = 2,047 * X^{(-0,194)}, \text{ где:}$$

Y – условная цена 1 м² квартиры, условные единицы;

X – площадь квартиры, м².

Величина корректировки на площадь рассчитывается по следующей формуле:

$$K = (C_{o.o.} / C_{o.a.} - 1) * 100\%, \text{ где:}$$

K – величина корректировки;

$C_{o.o.}$ – относительный показатель стоимости, зависящий от площади оцениваемого объекта;

$C_{o.a.}$ – относительный показатель стоимости, зависящий от площади объекта-аналога.

Результаты указанного расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, м ²	73,3	64,4	37,0	45,8	63,0	83,3
Относительный показатель стоимости	0,89	0,91	1,02	0,97	0,92	0,87
Корректировка, %		-2,2	-12,7	-8,2	-3,3	2,3

Корректировка на количество комнат

По мнению оценщика, количество комнат в квартире на площади одного размера может варьироваться и подбирается в соответствии с пожеланиями покупателя объекта жилой недвижимости и не является основным ценообразующим параметром. Данное мнение подтвердили специалисты риэлтерских агентств «Миэль»²⁶, «ИНКОМ-Недвижимость»²⁷, ООО «Проектсервис холдинг»²⁸ и инвестиционных компаний ОАО «Система-ГАЛС»²⁹ и ООО ПКФ «АФИНА ЛТД»³⁰. Таким образом, первостепенным, влияющим на стоимость объекта, параметром является его площадь. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в домах одного сегмента (в части класса объектов и их конструктивных и объемно-планировочных

²⁶ Источник информации: <http://www.miel.ru/>, тел: (495) 777-8883.

²⁷ Источник информации: <http://www.incom.ru/>, тел: (495) 363-10-10.

²⁸ Источник информации: <http://www.proektservis.ru/>, тел: (495) 921-22-67.

²⁹ Источник информации: <http://www.sistema-hals.ru/>, тел: (495) 785-7742.

³⁰ Источник информации: <http://www.afinaltd.ru/>, тел: (495) 789-64-27.



решений). Следовательно, для объектов-аналогов, имеющих отличное от объекта оценки количество комнат, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на площадь кухни

Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи 1 м² квартир, имеющих различные площади кухонь, и основывается на том, что на рынке жилой недвижимости более предпочтительными являются квартиры с большими кухнями.

Корректирующие коэффициенты на площадь кухни, приведены в Справочнике оценщика недвижимости³¹. При расчете справедливой стоимости корректировка применяется в виде процентов.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,99	0,95	0,91	0,97
	7 – 10 кв. м	1,01	1,00	0,97	0,93	0,98
	10 – 15 кв. м	1,05	1,04	1,00	0,96	1,02
	15 – 30 кв. м	1,09	1,08	1,04	1,00	1,06
	> 30 кв. м	1,03	1,02	0,98	0,94	1,00

Рисунок 10. Корректирующие коэффициенты на площадь кухни

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимые площади кухонь, следовательно, для них корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок³², на стоимость квартир влияет наличие/отсутствие летних помещений, количество летних помещений не влияет на стоимость.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Рисунок 11. Корректирующие коэффициенты на наличие балкона/лоджии

Поскольку и у объекта оценки, и у всех объектов-аналогов имеются летние помещения (балкон/лоджия), корректировка по данному фактору не проводится.

Корректировка на состояние отделки

Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи 1 м² квартир, имеющих различный уровень отделки.

Величина корректировки определялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости³³.

³¹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2019. Стр. 241, табл. 110.

³² Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2019. Стр. 216, табл. 94.

³³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2019. Стр. 236, таб. 107.



Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Рисунок 12. Корректировки на состояние отделки, руб./м²

Размер корректировки для каждого аналога представлен в таблице ниже.

Таблица 15. Размеры корректировки на состояние отделки

Наименование объекта	Уровень отделки	Размер поправки, руб./м ²
Объект-аналог №1	Современный	-9 862
Объект-аналог №2	Современный	-9 862
Объект-аналог №3	Под чистовую отделку	-4 789
Объект-аналог №4	Современный	-9 862
Объект-аналог №5	Под чистовую отделку	-4 789
Объект оценки	Без отделки	

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(p - 1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;
 Q – общее количество корректировок;
 q – количество корректировок аналога;
 p – количество аналогов.

Таблица 16. Веса объектов-аналогов

Номер объекта-аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	3	3	4	4
Сумма корректировок	17				
Веса, %	20,588	20,588	20,588	19,118	19,118

Расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.



Таблица 17. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3		
Цена предложения, руб.		3 300 000	2 200 000	2 400 000	3 500 000	3 600 000
Цена предложения, руб./м ²		51 242	59 459	52 413	55 556	43 217
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		51 242	59 459	52 413	55 556	43 217
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		51 242	59 459	52 413	55 556	43 217
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		51 242	59 459	52 413	55 556	43 217
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./м ²		47 399	55 000	48 482	51 389	39 976
Дата выставления на торги/Дата продажи	03.11.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		47 399	55 000	48 482	51 389	39 976
Местоположение	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, кв. 6	Воронежская область, г. Нововоронеж ул. 141-й Стрелковой Дивизии, д. 4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. 141-й Стрелковой Дивизии, д. 4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д. 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д. 1а
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		47 399	55 000	48 482	51 389	39 976
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитно-кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0	0	0	-4	-4



Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3		
Скорректированная цена, руб./м ²		47 399	55 000	48 482	49 333	38 377
Этаж расположения	3/14	14/17	15/17	12/14	6/9	6/9
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		47 399	55 000	48 482	49 333	38 377
Количество комнат	2	2	1	1	2	3
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		47 399	55 000	48 482	49 333	38 377
Общая площадь ³⁴ , м ²	73,3	64,4	37,0	45,8	63,0	83,3
Корректировка, %		-2,2	-12,7	-8,2	-3,3	2,3
Скорректированная цена, руб./м ²		46 356	48 015	44 506	47 705	39 260
Площадь кухни, м ²	12,7	12,0	10,8	12,4	12,0	12,0
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		46 356	48 015	44 506	47 705	39 260
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		46 356	48 015	44 506	47 705	39 260
Уровень отделки	Без отделки	Современный	Современный	Под чистовую отделку	Современный	Под чистовую отделку
Корректировка, руб./м ²		-9 862	-9 862	-4 789	-9 862	-4 789
Скорректированная цена, руб./м ²		36 494	38 153	39 717	37 843	34 471
Веса, %		20,588	20,588	20,588	19,118	19,118
Справедливая стоимость объекта оценки, руб./м ²						37 370
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.						2 739 221

³⁴ Поскольку при расчете справедливой стоимости площади объектов-аналогов принимались без учета площади летних помещений, площадь объекта оценки также принята без учета площади летних помещений.



Корректировка на ликвидность

Право собственности на объект оценки имеет обременение в виде ареста. Таким образом, необходимо ввести корректировку на низкую ликвидность данной квартиры в виду наличия обременения в виде ареста. Оценщиком определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для оцениваемого помещения. Расчет корректировки на ликвидность представлен в таблице ниже.

Таблица 18. Расчет поправки на условия продажи в виде доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста

Факторы убытка / Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0%	25%	50%	75%	100%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая арестом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления ареста, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использования объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования	Низкая, ограничения, связанные с арестом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с арестом, возникают достаточно редко	Средняя, арест используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с арестом, возникают достаточно часто	Высокая, арест используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение квартирой	Низкая, арест, практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие ареста не воспринимается участниками рынка, как значительное.	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок.	Средняя, арест влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества.	Выше среднего. Наличие ареста воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок.	Высокая, арест практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие ареста воспринимается участниками рынка как значительный фактор.
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0%	0%	0%	75%	300%
Итого	375%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста	94%				

Количество наблюдений по каждому уровню риска умножается на значение указанного уровня. Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления ареста определяется, как средневзвешенное от количества факторов. Величина корректировки на низкую ликвидность для квартиры №6 составила (-94%).

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 03.11.2021 г. составит: 2 739 221 руб. * (1-0,94) = 164 353 руб.³⁵

³⁵ Данная стоимость получена исходя из условий наложенного ареста Постановлением Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019 г. и действительна до момента снятия ареста установленным порядком в течение срока действия настоящего Отчета.



Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого жилого помещения (квартиры) общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) м², кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, по состоянию на 03.11.2021 г. составляет:

164 353 руб.

(Сто шестьдесят четыре тысячи триста пятьдесят три) рубля.

7.5. Согласование результатов

Поскольку в рамках настоящего Отчета для определения справедливой стоимости объекта оценки использовался только сравнительный подход, согласование результатов не требуется.



8. Итоговое заключение

8.1. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.



8.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно: жилого помещения (квартиры) общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) м², кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, по состоянию на 03.11.2021 г. составляет:

164 353 руб.

(Сто шестьдесят четыре тысячи триста пятьдесят три) рубля.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО), регламентирующими оценочную деятельность: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», вступивших в силу на основании приказа Минэкономразвития РФ от 10.07.2015 №467; ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития России №327 от 25.09.2014 г. №611), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщика.

Генеральный директор



Т. А. Касьянова

Руководитель отдела оценки имущества
Департамента оценки,
экспертизы и стоимостного консультирования

Н. С. Никопольская

03.11.2021 г.

9. Список приложений

№	Наименование
1	Фототаблицы
2	Объекты-аналоги
3	Рабочие документы
4	Документы Исполнителя и оценщика Исполнителя



ФОТОТАБЛИЦЫ



Фото 1. Общий вид дома



Фото 2. Общий вид дома



Фото 3. Вход в подъезд



Фото 4. Состояние подъезда



Фото 5. Состояние подъезда



Фото 6. Состояние помещений



Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Вид из окна

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объект-аналог №1

voronezh.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 64.4 м²... 4К ОТЗЫВОВ

Продаётся 2-комнатная квартира, 64.4 м²

3 300 000 ₽
51 242 Р/м²
В ипотеку от 18 855 Р/мес

6 дней назад 131

Воронежская область, Нововоронеж, улица 141-й Стрелковой Дивизии, 4 [На карте](#)

3.6 из 5 — рейтинг дома • [1 отзыв о доме](#)

Скидка на ипотеку 0,3% с 09.11



9/11

Саратова Галина Владимировна WBARANT

Елена Ворфоломеева ✓
2 объявления
На ДомКлик 2 года 10 мес.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДомКлик

+7 (953) 119-05-07

или

Позвонить безопасно

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в

voronezh.domclick.ru Купить 2-комнатную квартиру, 64... 4К ОТЗЫВОВ



9/11

64.4 м²
Площадь

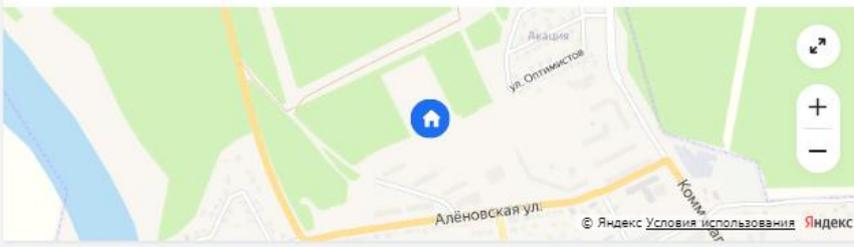
10 из 17
Этаж

Описание

в хорошем состоянии

Пожаловаться

Расположение



Анация
Ул. Олимпийской
Алёновская ул.
Коммуналка

© Яндекс Условия использования Яндекс

Квартира

Комнат	2	Этаж	10
Площадь	64,4 м²	Перепланировка	нет

Саратова Галина Владимировна WBARANT

Елена Ворфоломеева ✓
2 объявления
На ДомКлик 2 года 10 мес.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДомКлик

+7 (953) 119-05-07

или

Позвонить безопасно

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Понравилась квартира? Реклама

https://voronezh.domclick.ru/card/sale__flat__1479434724

Комментарий оценщика: Объявление актуально. Информация уточнялась в процессе прозвона.

Объект-аналог №2

Нововоронеж · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Новостройки

1-к. квартира, 37 м², 15/17 эт.

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
7 октября в 21:23




2 200 000 ₪

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 910 287-18-56

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Наталья
Частное лицо
На Авито с августа 2018
Завершено 15 объявлений

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2233499088, 2375 (+17)

АВИА ПРОФИЛЬ

СОВРЕМЕННЫЙ ВЗГЛЯД НА ЖИЗНЬ ВНЕ МЕГАПОЛИСА



[Узнать подробности](#)

РЕКЛАМА



Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

3-к. квартира, 98 м² | 3-к. квартира, 82 м² | 1-к. квартира, 45 м² | 1-к. квартира, 36 м² | 3-к. квартира, 90 м² | 1-к. квартира, 37 м² | 2-к. квартира, 44 м² | Купить квартиру

avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_37m_1517et_2233499088

О квартире

Этаж: 15 из 17	Высота потолков: 2.6 м
Количество комнат: 1	Отделка: чистовая
Общая площадь: 37 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 10.8 м²	Балкон или лоджия: балкон
Жилая площадь: 19 м²	Вид из окон: на улицу

Расположение

ул. 141-й Стрелковой Дивизии, д. 4 [Скрыть карту](#)



2 200 000 ₪

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 910 287-18-56

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Наталья
Частное лицо
На Авито с августа 2018
Завершено 15 объявлений

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2233499088, 2375 (+17)

РЕКЛАМА



10 000 ОБРАЗЦОВ МЕБЕЛИ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_37m_1517et._2233499088

Описание

Продается однокомнатная квартира.
г. Новovoronezh ул. 141 Стрелковая дивизия дом 4. Торг уместен.

О доме

Название новостройки: ЖК «Аленовский парк»
Срок сдачи: сдан
Тип дома: монолитный
Корпус, строение: 1 этаж (Позиция 5а)
Пассажирский лифт: 1
Официальный застройщик: ООО Специализированный Застройщик «Выбор»
Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Тип участка: другое
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о ЖК

2 200 000 ₪

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 910 287-18-56

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Наталья
Частное лицо
На Авито с августа 2018
Завершено 15 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2233499088, 2375 (+17)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_37m_1517et._2233499088

Комментарий оценщика: Объявление актуально. Информация уточнялась в процессе прозвона.

Объект-аналог №3

avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_457m_1214et._2061349890

Новovoronezh · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

1-к. квартира, 45,7 м², 12/14 эт.

Добавить в избранное · Добавить заметку · 26 октября в 15:14

2 400 000 ₪

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 901 146-83-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Владислав
Частное лицо
На Авито с октября 2019

№ 2061349890, 8091 (+24)

Виталово
34км от МКАД
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
в центре инфраструктуры
Новый уровень комфорта загородной жизни
перейти на сайт

ПЭК:
Перейдите на страницу акции и получите гарантированный подарок

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

3-к. квартира, 98 x 3-к. квартира, 82 x 1-к. квартира, 45 x 1-к. квартира, 36 x 3-к. квартира, 90 x 1-к. квартира, 37 x 2-к. квартира, 44 x Купить квартиру | x

avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_457m_1214et_2061349890

О квартире

Этаж: 12 из 14 Санузел: совмещенный
 Количество комнат: 1 Балкон или лоджия: балкон
 Общая площадь: 45.7 м² Вид из окон: во двор
 Ремонт: требует ремонта

2 400 000 ₽
 Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 901 146-83-75

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Расположение

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24 Скрыть карту



Владислав
 Частное лицо
 На Авито с октября 2019

№ 2061349890, ☎ 8091 (+24)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

3-к. квартира, 98 x 3-к. квартира, 82 x 1-к. квартира, 45 x 1-к. квартира, 36 x 3-к. квартира, 90 x 1-к. квартира, 37 x 2-к. квартира, 44 x Купить квартиру | x

avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_457m_1214et_2061349890



Описание

Дом расположен в самом комфортном месте города, с красивой и ухоженной придомовой территорией. Шикарная планировка квартиры! Комната (19.7 кв.м.) с эркерным окном. Из кухни (12.4 кв.м.) выход на балкон (3.6 кв.м.). Окна выходят на Храм. Коридор площадью 10.1 кв.м. Балкон застеклен, радиаторы отопления заменены, пол на кухне выровнен (есть материал для остальных полов), чистовая отделка стен лучшими материалами и специалистами, сделан вывод под кондиционер, всё остальное сделаете по своему вкусу) Посмотреть можно в любое время.

О доме

Тип дома: монолитный Грузовой лифт: 1
 Год постройки: 2017 Двор: детская площадка
 Пассажирский лифт: 1 Парковка: открытая во дворе

Спросите у продавца

Ещё продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

2 400 000 ₽
 Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 901 146-83-75

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Владислав
 Частное лицо
 На Авито с октября 2019

№ 2061349890, ☎ 8091 (+24)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_457m_1214et_2061349890

Комментарий оценщика: Объявление актуально. Информация уточнялась в процессе прозвона.

Объект-аналог №4

variantnv.ru Коммунальная д.3 | Вариант г.Нововоронеж Отзывы

Главная → Недвижимость → Городская недвижимость → Квартиры → 2 → Коммунальная д.3

Коммунальная д.3

Объект	Двухкомнатная квартира
Адрес	Коммунальная д.3
Этаж	6/9
Материал	кирпич
Площадь	63 кв. м.
Район	
Цена объекта	3500 000 руб.

Дополнительная информация

Квартира с ремонтом.

Фотографии



<https://variantnv.ru/tovars/kommunalnaya-d-3-4/>

Комментарий оценщика: Объявление актуально. Информация уточнялась в процессе прозвона.

Объект-аналог №5

variantnv.ru Коммунальная д.1а | Вариант г.Нововоронеж

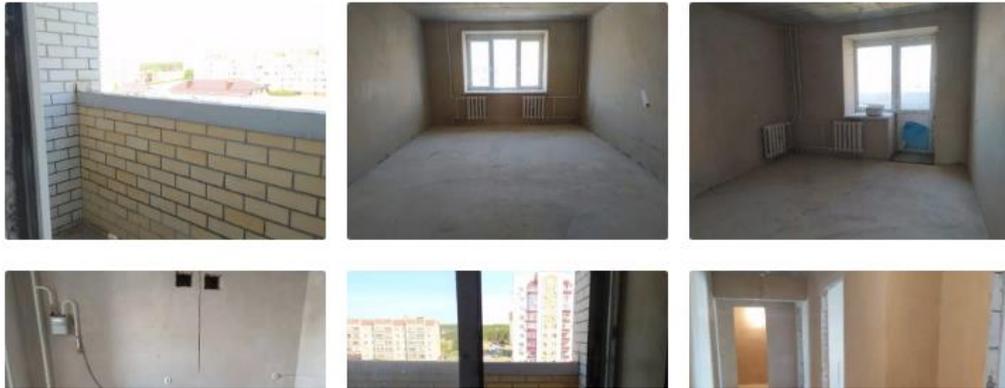
Коммунальная д.1а

Объект	Трехкомнатная квартира
Адрес	Коммунальная д.1а
Этаж	6/9
Материал	кирпич
Площадь	83,3 кв. м.
Район	
Цена объекта	3600 000 руб.

Дополнительная информация

Трехкомнатная квартира площадью 83,3 кв. м. в черновой отделке, 2 лоджии.

Фотографии



<https://variantnv.ru/tovars/kommunalnaya-d-1a/>

Комментарий оценщика: Объявление актуально. Информация уточнялась в процессе прозвона.

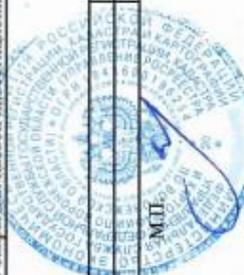
РАБОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1. Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 6		
Площадь, м2:	73.3		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	3171559,06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Саратова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

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

Помещение	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый публичной инвестиционный фонд недвижимости "Прогноз"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36:33:0002202:2131-36/082/2019-1 12.07.2019 15:20:11
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г., Выдан 24.06.2019 Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года, Выдан 20.03.2018 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 9, Выдан 20.01.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г., № 1, Выдан 26.03.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 6, Выдан 03.07.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 3, Выдан 08.11.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 12, Выдан 20.02.2016 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г., № 2, Выдан 01.07.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 5, Выдан 28.04.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 8, Выдан 19.11.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 4, Выдан 25.12.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 13, Выдан 01.06.2016 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г., № 10, Выдан 24.02.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 11, Выдан 17.08.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 7, Выдан 06.08.2014 Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040, № 250113-П, Выдан 25.01.2013. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 36-303000-422-2017, Выдан 26.12.2017



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	<p>вид:</p> <p>Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>17.07.2019 08:28:07</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>36:33:0002202:2131-36:082/2019-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>с 17.01.2012 по 30.01.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, Выдан 17.01.2012</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2012</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 26.10.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 25.08.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.02.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.05.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.12.2012</p>



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.	
Кадастровый номер: 36:33:000202:2131	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют



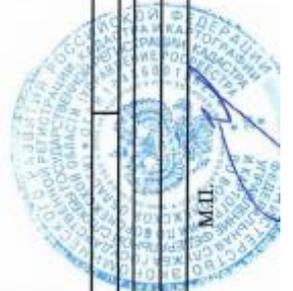
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2131	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2131	
Номер этажа (этажей):		3	
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	



Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

ООО «РЕГИОН Девелопмент» ВХ № ДВ.03.150921/2 от 15.09.2021

Срок предварительного следствия
по уголовному делу №11901200067610176
до 30 месяцев 00 суток,
то есть до 18 декабря 2021 г.

ПРОДЛЕВАЮ

Руководитель следственного органа
заместитель начальника Следственного
департамента МВД России

генерал-майор юстиции

А.Н. Вохмянин

«08» сентября 2021 г.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о возбуждении ходатайства перед руководителем следственного органа
о продлении срока предварительного следствия

г. Воронеж

24 августа 2021 г.

Старший следователь следственной части по расследованию
организованной преступной деятельности ГСУ ГУ МВД России по
Воронежской области майор юстиции Кузнецова Е.А., рассмотрев материалы
уголовного дела № 11901200067610176,

УСТАНОВИЛ:

В производстве старшего следователя следственной части по
расследованию организованной преступной деятельности ГСУ ГУ МВД России
по Воронежской области майора юстиции Кузнецовой Е.А. находится
уголовное дело №11901200067610176 возбужденное 18.06.2019 по признакам
преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 201 УК РФ.

Согласно материалам уголовного дела Общество с ограниченной
ответственностью «Кудеяр» (далее по тексту ООО «Кудеяр») зарегистрировано
06.11.2011 в Межрайонной инспекции ФНС №12 по Воронежской области,
основными видами деятельности являются: инвестиционно-строительная
деятельность; строительство зданий и сооружений; производство
общестроительных работ по возведению зданий; покупка и продажа
собственного недвижимого имущества. Решением № 9 от 06.05.2013
обязанности Генерального директора возложены на единственного участника

область — Мельникова С.К. 22.03.2013 администрацией городского округа город Нововоронеж ООО «Кудеяр» выдано разрешение №RU36303002005001-449-А на строительство группы многоквартирных жилых домов (строительные позиции №№18, 18 «а») со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории, расположенными по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская. Инспекцией Государственного строительного надзора Воронежской области проведена проверка соблюдения ООО «Кудеяр» обязательных требований, установленных федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами РФ при использовании денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома № 7 по ул. Первомайская, поз. №№18, 18 «а». В ходе проверки установлено, что по состоянию на 30.09.2017 на строительство объекта - многоквартирный жилой дом (строительная позиция № 18 «а»), расположенный по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома № 7 по ул. Первомайская, заключены договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с которыми привлечены средства участников долевого строительства в сумме 179 133 738, 76 руб., в том числе услуги застройщика составили 10 726 717, 79 руб. (5 % в соответствии с заключенными договорами). Документы, подтверждающие целевое использование денежных средств в сумме 119 869 339,28 руб., полученных ООО «Кудеяр» от участников долевого строительства многоквартирного жилого дома (строительная позиция №18 «а»), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, к проверке не представлены. Согласно справке №20/18 об исследовании документов финансово - хозяйственной деятельности ООО «Кудеяр» от 17.01.2018 из отчета ООО «Кудеяр» по расходованию денежных средств по второй очереди строительства следует, что стоимость выполненных работ по строительству второй очереди многоквартирного дома составила 70 358 662,44 руб. Разница между суммой денежных средств, полученных ООО «Кудеяр» от участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве и стоимостью выполненных работ по строительству второй очереди многоквартирного дома составила 108 775 076,32 руб. Тем самым, при вышеуказанных обстоятельствах, в действиях руководства ООО «Кудеяр», объективно усматриваются признаки злоупотребления полномочиями, то есть использование лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации, своих полномочий вопреки законным интересам граждан и в целях извлечения выгод и преимущества для себя или других лиц, что повлекло причинение существенного вреда правам и законным интересам граждан, то есть признаки преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 201 УК РФ.

Кроме того, 18.09.2019 следователем следственной части по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. возбуждено уголовное дело № 11901200067610276, по признакам преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, ч. 6 ст. 159 УК РФ.

Согласно материалам уголовного дела 25.01.2013 между ООО «Феникс» и ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П в редакции дополнительных соглашений №№1-14, заключенных в период с 26.03.2013 по 20.03.2018 (далее договор). В соответствии с условиями Договора и дополнительными соглашениями к нему застройщик обязался передать участнику долевого строительства – квартиры, в том числе квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106. Участник произвел оплату по Договору в полном объеме, в том числе оплату за вышеуказанные квартиры, что подтверждается платежными поручениями №32 от 21.01.2014, №38 от 30.01.2014, №77 от 28.02.2014, №123 от 27.03.2014, №222 от 23.04.2014, №277 от 27.05.2014, №321 от 24.06.2014. Стоимость квартир со строительными номерами 101 (номер 1 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей, 104 (номер 4 по БТИ) составляет 1 606 500 рублей, 106 (номер 6 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей, 136 (номер 36 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей. Далее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» обратилось в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на квартиры, однако 15.07.2019 получено уведомление о приостановлении государственной регистрации прав до 12.10.2019, в связи с тем, что в отношении трех квартир 17.06.2019 уже были зарегистрированы права собственности физического лица Копытина Николай Юрьевича. В тоже время ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») 13.09.2017 с Копытиным Николаем Юрьевичем заключило договор №ЖКП-1/4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома со строительным адресом: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76 (строительная позиция №18), в соответствии с которым, застройщик обязался передать участнику долевого строительства – квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106. Стоимость квартир со строительным номером 101 составляет 1 512 800 рублей, со строительным номером 104 составляет 1 071 000 рублей, со строительным номером 106 составляет 1 512 800 рублей, со строительным номером 136 составляет 1 512 800 рублей. Далее, Мельников С.К. и иные неустановленные лица из числа руководителей ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр»), заведомо зная, что за квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106 ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» произвело оплату по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями, получили от Копытина Н.Ю. денежные средства в размере 5 609 400 рублей и 07.05.2019 подписали акт приема-передачи объекта. Далее Копытин Н.Ю. обратился в Росреестр с заявлением о регистрации права

собственности на квартиры, однако получил уведомление о приостановлении государственной регистрации прав, в связи с тем, что в отношении одной из квартир со строительным номером 106 уже были зарегистрированы права собственности ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон». Тем самым, при вышеуказанных обстоятельствах Мельниковым С.К. и иными неустановленными лицами из числа руководителей ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») в отношении ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» совершено хищение денежных средств на сумму 6 144 900 рублей, а в отношении Копытина Н.Ю. - денежных средств на сумму 1 512 600 рублей.

Кроме того, 07.01.2020 в отношении генерального директора ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельникова С.К., генерального директора ООО «Территориальная Строительная Компания» Мельникова Е.К., директора ООО «Кредит Консалтинг» Постникова А.В., Валуйской А.А., Полиектовой Т.М., Полиектова В.А., Меньших Ж.В., Симонова К.С., Тебенковой Т.А., Саликова П.В., Одякова А.А., Муусульманова А.А., Авакян Н.М., следователем СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. возбуждено уголовное дело №1201200067140002, по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ, по факту хищения денежных средств, путем обмана под предлогом получения ипотечных кредитов для приобретения недвижимого имущества по договорам долевого участия в строительстве в ЖК «Первомайский» по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7В (строительная позиция №18 «а»), принадлежащих АО «Банк ДОМ.РФ», на общую сумму 21 908 401 рубль.

Кроме того, 14.01.2020 в отношении генерального директора ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельникова С.К., генерального директора ООО «Территориальная Строительная Компания» Мельникова Е.К., директора ООО «Кредит Консалтинг» Постникова А.В., Полиектовой Т.М., Колупасова Р.А. следователем СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. возбуждено уголовное дело №1201200067140007, по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ, по факту хищения денежных средств путем обмана под предлогом получения ипотечных кредитов для приобретения недвижимого имущества по договорам долевого участия в строительстве в ЖК «Первомайский», по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7В (строительная позиция №18 «а»), принадлежащих ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», на общую сумму 4 394 710 рублей.

Кроме того по аналогичным фактам мошеннических действий в отношении Банка ВТБ (ПАО), ПАО АКБ «Связь-Банк», ПАО «БАНК УРАЛСИБ», АО Банк «Северный морской путь», ПАО «БИНБАНК», АО «Россельхозбанк» следователем СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. в период с

07.01.2020 по 08.02.2021 возбуждены уголовные дела №1201200067130010, №12001200067140087, №12001200067140012, №12001200067160018, №12001200067160024, №12001200067120025, №12101200067120003, №12101200067120025, №12101200067120052 по признакам преступления, предусмотренного ч.4 ст. 159 УК РФ.

07.05.2020 уголовные дела №1201200067140002, №1201200067140007, №1201200067130010 соединены в одно производство с уголовным делом №11901200067610176. Соединенным уголовным делам присвоен номер №11901200067610176.

12.05.2020 уголовные дела №12001200067140087, №12001200067140012, №12001200067160018 соединены в одно производство с уголовным делом №11901200067610176. Соединенным уголовным делам присвоен номер №11901200067610176.

14.05.2020 уголовные дела №11901200067610276, №12001200067160024, №12001200067120025 соединены в одно производство с уголовным делом №11901200067610176. Соединенным уголовным делам присвоен номер №11901200067610176.

11.01.2021 в отношении генерального директора ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельникова С.К., генерального директора ООО «Территориальная Строительная Компания» Мельникова Е.К., директора ООО «Кредит Консалтинг» Постникова А.В., Стрельцова А.В. следователем следственной части по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. возбуждено уголовное дело №12101200067120003, по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ, по факту хищения денежных средств путем обмана под предлогом получения ипотечных кредитов для приобретения недвижимого имущества по договорам долевого участия в строительстве в ЖК «Первомайский», по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7В (строительная позиция №18 «а»), принадлежащих АО «Россельхозбанку», на общую сумму 2 300 000 рублей.

26.01.2021 в отношении генерального директора ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельникова С.К., генерального директора ООО «Территориальная Строительная Компания» Мельникова Е.К., Грибанова Ю.Н. следователем следственной части по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. возбуждено уголовное дело №12101200067120025, по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ, по факту хищения денежных средств путем обмана под предлогом получения ипотечных кредитов для приобретения недвижимого имущества по договорам долевого участия в строительстве в ЖК «Первомайский», по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7В (строительная позиция №18 «а»), принадлежащих АО «Россельхозбанку», на общую сумму 2 080 000 рублей.

08.02.2021 в отношении генерального директора ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельникова С.К., генерального директора ООО

«Территориальная Строительная Компания» Мельникова Е.К., Галушкиной Т.И. следователем следственной части по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. возбуждено уголовное дело №12101200067120052, по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ, по факту хищения денежных средств путем обмана под предлогом получения ипотечных кредитов для приобретения недвижимого имущества по договорам долевого участия в строительстве в ЖК «Первомайский», по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7В (строительная позиция №18 «а»), принадлежащих АО «Россельхозбанк», на общую сумму 2 990 000 рублей.

15.02.2021 уголовные дела №12101200067120052, №12101200067120052, №12101200067120052 соединены в одно производство с уголовным делом №11901200067610176. Соединенным уголовным делам присвоен номер №11901200067610176.

19.02.2021 в отношении генерального директора ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельникова С.К., генерального директора ООО «Территориальная Строительная Компания» Мельникова Е.К., генерального директора ООО «Кредит Консалтинг» Постникова А.В., Мельникова Ю.В., Симонова К.С., Березянской О.И., Кравченко А.В., Одякова А.А., Мигеркиной М.И., Слащевой Д.С., Лазоренко А.А., Гудниковой А.С., Березянского В.И., Лазарева В.И., Бурлаева А.В. следователем СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. возбуждено уголовное дело №12101200067160058 по признакам преступления, предусмотренного ч.4 ст. 159 УК РФ.

05.04.2021 уголовное дело №12101200067160058 соединено в одно производство с уголовным делом №11901200067610176. Соединенному уголовному делу присвоен номер №11901200067610176.

Срок предварительного следствия неоднократно продлевался. Последний раз 03.06.2021 руководителем следственного органа – заместителем начальника Следственного департамента МВД России полковником юстиции Городковым В.В. срок предварительного следствия продлен на три месяца 00 суток, а всего до 27 месяцев 00 суток, то есть до 18.09.2021.

Обжалование решений о продлении сроков предварительного следствия не осуществлялось.

К уголовной ответственности в составе организованной группы лиц по данному уголовному делу привлекаются:

1. Мельников Сергей Константинович, 19.09.1969 года рождения, уроженец гор. Семилуки Воронежской обл., гражданин РФ, не судимый, работающий генеральным директором ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр»).
2. Мельников Евгений Константинович, 20.02.1975 года рождения, уроженец пос. Латыня Семилукского района Воронежской области, гражданин РФ, не судимый, работающий генеральным директором ООО «Территориальная Строительная Компания».

3. Постников Алексей Викторович, 22.08.1981 года рождения, уроженец гор. Воронежа, гражданин РФ, не судимый, работающий директором ООО «Интер».

4. Полихтов Виктор Александрович, 09.05.1987 года рождения, гражданин РФ, не судимый, ранее работающий менеджером в ООО «Кредит Консалтинг».

5. Полихтова Наталья Сергеевна, 14.11.1991 года рождения, гражданка РФ, не судимая, ранее работающая менеджером в ООО «Кредит Консалтинг».

Кроме того, к уголовной ответственности привлекаются заемщики денежных средств: Валуевский Александр Сергеевич, 20.01.1991 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Валуевская Анна Анатольевна, 01.05.1973 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Илюхина Анна Владимировна, 16.10.1994 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Меньших Жанна Вадимовна, 19.07.1977 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Пенькова Алина Алексеевна, 12.07.1989 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Семенова Людмила Алексеевна, 02.10.1980 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Сорокин Игорь Сергеевич, 24.06.1992 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Авакян Екатерина Михайловна, 14.11.1976 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Мусульманова Анна Александровна, 16.11.1989 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Одяков Александр Андреевич, 03.05.1995 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Полихтова Татьяна Михайловна, 22.07.1964 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Саликов Павел Викторович, 12.07.1969 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Симонов Константин Сергеевич, 29.05.1989 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Тебенкова Тамара Александровна, 21.08.1994 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Бурляев Артем Владимирович, 24.05.1995 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Кравченко Андрей Викторович, 20.11.1992 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Малхов Дмитрий Юрьевич, 04.06.1987 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Силантьев Сергей Юрьевич, 04.02.1994 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Ефремов Владимир Владиславович, 30.01.1994 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Кошеваров Дмитрий Германович, 22.02.1990 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Дикарев Александр Николаевич, 23.12.1993 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Колупаев Роман Александрович, 01.05.1994 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Гудникова Александра Сергеевна, 08.10.1995 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Лазарев Владимир Иванович, 26.12.1971 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Сарафанникова Наталья Александровна, 22.05.1985 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Артемчук Александр Павлович, 05.04.1991 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Галушкина Татьяна Ивановна, 24.02.1996 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Грибанов Юрий Николаевич, 07.12.1986 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Стрельцов Алексей Вадимович, 27.02.1996 года рождения, гражданин РФ, не судимый; Березянская Ольга Игоревна, 07.11.1974 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Мингеркина

Мария Ивановна, 30.11.1979 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Слешева Дарья Сергеевна, 23.07.1995 года рождения, гражданка РФ, не судимая; Березинский Владислав Игоревич, 12.06.1968 года рождения, гражданин РФ, не судимый в отношении которых возбуждены уголовные дела.

Процессуальные действия, послужившие основанием для продления срока предварительного следствия до 27 месяцев выполнены не в полном объеме, а именно в полном объеме не выделено в отдельное производство уголовное дело в отношении неустановленных лиц, совершивших мошенничество в отношении кредитных организаций, не выполнены требования ст. 215-217 УПК РФ.

С момента последнего продления срока предварительного следствия по уголовному делу предъявлены обвинения и допрошены в качестве обвиняемых пособники преступной деятельности: Лазарев Владимир Иванович, Сарафанникова Наталья Александровна, Артемчук Александр Павлович; проведены 2 обыска в офисных помещениях; откопировано 75 томов уголовного дела.

Срок предварительного следствия истекает 18.09.2021 и составит 27 месяцев 00 суток. Однако, закончить расследование к указанному времени не представляется возможным, так как по уголовному делу, представляющему особую сложность, необходимо выделить в отдельное производство уголовное дело в отношении неустановленных лиц, совершивших мошенничество в отношении кредитных организаций; выполнить требования ст.ст. 215-220 УПК РФ.

Исключительность продления срока предварительного следствия обусловлена фактической и правовой сложностью расследуемого уголовного дела экономической направленности, правовой оценкой действий обвиняемых, совершенных в сфере долевого строительства, производством большого объема следственных действий.

Фактическая сложность расследования обусловлена необходимостью выяснения интересующих следствие обстоятельств уголовного дела, относящихся к событиям 2016 – 2018 годов.

Длительность расследования обусловлена выполнением значительного количества следственных и процессуальных действий, в том числе на территории г. Москва и Московской области, Липецкой области, г. Воронежа и Воронежской области; большим объемом изъятой документации; трудностью установления фактического местонахождения всех подозреваемых и свидетелей, проживающих на территории Воронежской области и в других регионах Российской Федерации; длительностью установления местонахождения банковских документов, имеющих значение для уголовного дела, в связи с реорганизацией некоторых кредитных организаций.

Учитывая правовую и фактическую сложность уголовного дела экономической направленности, выполнение большого объема следственных и процессуальных действий, имеются исключительные основания для ходатайства перед руководством Следственного департамента МВД России о продлении срока предварительного следствия по уголовному делу на 3 (три)

месяца 00 (ноль) суток, а всего до 30 (тридцати) месяцев 00 (ноль) суток, то есть до 18 декабря 2021 г. включительно.
На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 162 УПК РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Ходатайствовать перед руководителем следственного органа – заместителем начальника Следственного департамента МВД России о продлении срока предварительного следствия по уголовному делу № 11901200067610176 на три месяца ноль суток, а всего до тридцати месяцев 00 (ноль) суток, то есть до восемнадцатого декабря две тысячи двадцать первого года включительно.

Старший следователь СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД
России по Воронежской области

майор юстиции

Кузнецова Е.А.

На основании части восьмой ст. 162 УПК РФ уведомил о продлении срока предварительного следствия заинтересованных лиц и разъяснил порядок обжалования настоящего постановления. Копию постановления направил прокурору Воронежской области.

Старший следователь СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД
России по Воронежской области

майор юстиции

Кузнецова Е.А.

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ
И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Восточный пр-д, д. 6
т. (495) 736-3000, ф. (495) 506-2585
mail@resco.ru, www.resco.ru



РЕСО-ГАРАНТИЯ INSURANCE COMPANY
6, Vostochny prtsod, Moscow, 117105
t. (495) 736-3000, f. (495) 506-2585
mail@resco.ru, www.resco.ru

ПОЛИС № 922/1815517111

страховании гражданской ответственности оценщика

Настоящий полис выдан и заверен в соответствии с фактом заключения САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Восточный пр-д, д. 6; ОГРН 1027700043413; ИНН 7718045528) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» октября 2020 г.		Валюта страхования:	Российские рубли
Страхователь:	Ф.И.О. полностью: Никитаскина Наталья Сергеевна Член СРО оценщиков: Ассоциация СРО «СЭ» E-mail: N.NikitaskinaNS@21mail.ru		
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2020г. по 24 часа 00 минут 12.11.2021г.		
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации общественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения исключаются оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователем в период, начиная с 13.11.2020 года.		
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.		
4. Страховая сумма:	30.000.000 (тридцать миллионов) рублей		
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы		
6. Страховая премия:	9.594 (девять тысяч пятьсот девяносто четыре) рублей		
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования		
8. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1815517111 - Правила страхования.		
Представитель страховщика: Бауркин А.В.			Коп 7044551

Экземпляр Правил страхования вручен. С указанием
Примечаний страхования ознакомлен в согласии.

Страхователь

М.П.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022165-1 от « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Никипольской Наталье Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Буккин

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



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*Саморегулируемая
организация оценщиков*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков»
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потловский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srossovet.ru, mail@srossovet.ru

**Выписка № 43487
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "2К-Оценка Активов"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Никипольская Наталья Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 25.07.2012 года за
регистрационным номером № 732**

(сведения о включении члена в саморегулируемую организацию оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№022165-1 от 18.06.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.08.2021 г.

Дата составления выписки 17.08.2021 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "2К"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7734000085

Адрес: 127055, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 2, эт. 6,
пом. 1, ком. 4

Свидетельство № 1344

Дата выдачи: 27 июня 2019

Генеральный директор



Демчева А.Г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ
117105, Москва, Негорный пр. д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2385
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Negrany pr, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2385
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС к договору № 922/1917001183
страхования гражданской ответственности организации,
заключившей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Негорный пр-д, 6, ОГРН 1027700042413, ИНН 7710043320) со Страхователем договора страхования, а соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «18» марта, 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Акционерное Общество «ЭК» Юридический адрес: 127055 г.Москва, ул. Бульварная вил. д. 68/70, стр. 2, этаж 6, помещение 1, комната 4, тел. +7 (495) 626-30-40 ОГРН 1027700031028 ИНН 7734050085
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.04.2021 г. по 24 часа 00 минут 28.04.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя и период, начиная с 29.04.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившими в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязательства Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (сто миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Лимит ответственности по одному страховому случаю	Не установлен
7. Страховая премия:	27 200 (двадцать семь тысяч двести) рублей
8. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
9. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1917001183 от 18.03.2021 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Бадуркин А.В. Код 7044951

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. _____



Страховщик

М.П. _____



Экз. Договора страхования № П/Д-2385/21 от 13.03.2021 года

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

922/1917001183

г. Москва

«18» марта 2021 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице начальника Дирекции по работе с банками Дирекции элитной VIP-1 Заведующего Александром Владимировичем, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-2285/21 от 15.03.2021 года, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Акционерное Общество «ЭКО», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Касьяновой Тамары Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам.

1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем (Застрахованными лицами) может быть причинен ущерб при оказании услуг по оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен ущерб, вследствие оказания Страхователем (Застрахованными лицами) оценочных услуг.

1.3. По настоящему Договору застрахован риск ответственности самого Страхователя при проведении работ по оценке его штатными работниками (оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию, подтвержденную документами (дипломами, сертификатами) об образовании.

1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя не ранее даты начала срока действия настоящего Договора.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.3. Страховой случай считается имевшим место, если:

3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.

3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя, ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.2 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;

3.3.3. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления требований о возмещении убытков, Страхователем впервые стало известно в течение срока действия настоящего Договора, а сами требования предъявлены Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации, но не более 3 (трех) лет после окончания срока действия Договора страхования. Под требованиями Выгодоприобретателей понимаются обоснованные письменные требования, адресованные непосредственно Страхователю (Лицу, риск ответственности которого застрахован), а также иски в суд (арбитражный суд).

3.3.4. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебного органа либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя, а также законность и обоснованность требований, подтверждаются документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают спора);

3.3.5. Отсутствуют доказательства того, что ущерб причинен вследствие умысла Страхователя, Застрахованного лица или третьих лиц либо действия непреодолимой силы;

3.3.6. Возникновение ущерба у третьих лиц находится в прямой причинно-следственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя в ходе осуществления Застрахованной деятельности;

3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, а также на требования (претензии, иски):

3.4.1. связанные с определенным кадастровой стоимостью;

3.4.2. связанных с оказанием отсутствующих оценке услуг;

3.4.3. связанных с нарушением Страхователем договора на проведение оценки;

3.4.4. Связанных с возмещением необходимых и целесообразных расходов Страхователя вследствие наступления страхового случая.

4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

4.1. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2. Лимит ответственности на один страховой случай не установлен.

4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом страховая сумма уменьшается на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма превышает значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, а течение 14 календарных дней с момента выплаты страховая сумма сохраняется в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной законодательством Российской Федерации, при этом:

4.3.1. Страхователь обязан в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнительную страховую премию, обеспечивающую сохранение минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатит дополнительную страховую премию, обеспечивающую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.

4.4. Страхование осуществляется без франшизы.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору устанавливается исходя из общего количества оценщиков в штате Страхователя 16 (Шестнадцать) человек, и составляет 27 200 (Двадцать семь тысяч двести) рублей. Страхователь обязан письменно уведомить Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате и уплатить дополнительную страховую премию, рассчитанную Страховщиком, в связи увеличением количества оценщиков.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в срок по 29 апреля 2021 года включительно. В случае неуплаты страховой премии в установленный срок настоящий Договор признается не вступившим в силу.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.

6.2. В частности, Страхователь обязан:

6.2.1. Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят:

6.2.1.1. Увеличение количества оценщиков в штате;

6.2.1.2. Увеличение выручки от оценочной деятельности, более чем на 10% от плановой, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1);

6.2.1.3. Изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от платовых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).

6.2.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя (оценщика), как нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:

6.2.2.1. Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.

6.2.2.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая также меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.

6.2.2.3. В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые основывают судить о характере и размерах причиненного ущерба.

6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращении третьих лиц с иском в суд, Страхователь обязан:

6.2.3.1. Письменно, в течение суток (исключая выходные и праздничные дни), уведомить Страховщика об этом;

6.2.3.2. Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и любых других юридически значимых документов, полученных им в связи с иском (претензией);

6.2.3.3. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и внесудебной защите.

6.3. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

7.1. Условия признания факта наступления страхового случая, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выплаты страхового возмещения определяются Правилами страхования.

7.2. Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:

7.2.1. Реальный ущерб, который причинен третьему лицу непосредственно в результате ошибочных действий (бездействия) Страхователя;

7.2.2. Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;

7.2.3. Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;

7.2.4. Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.

7.3. Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:

7.3.1. Во внесудебном порядке – при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличии у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба – во внесудебном порядке.

7.3.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения – при наличии спора по выяснению обстоятельств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.

7.4. Если Страхователь не уведомил Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате на момент возникновения обстоятельства, которые позволили квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, или иных обстоятельств, которые в дальнейшем стали основанием для предъявления имущественных требований к Страхователю, Страховщик вправе уменьшить размер страховой выплаты пропорционально изменению количества оценщиков.

7.5. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

7.5.1. По письменному заявлению Страхователя;

7.5.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (законника договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

7.5.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «29» апреля 2021 года, но не ранее 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.

8.2. Срок действия настоящего Договора по «28» апреля 2022 года включительно.

8.3. В случае, если Страхователь уведомил Страховщика об обстоятельствах, которые могут стать основанием для предъявления к нему имущественных требований, в срок предусмотренный настоящим Договором, Страховщик участвует в урегулировании таких требований (претензий, исков), в пределах срока исковой давности, установленного гражданским законодательством РФ, при этом Страховщик обязуется выполнять все свои обязанности по настоящему Договору, в том числе, при установлении факта страхового случая - выплатить страховое возмещение.

8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты проводятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторон.

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

9.3. Условия, не оговоренные настоящим Договором страхования, регламентируются Гражданским Кодексом РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, оба текста идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.5.1. Приложение 1 - Заявление на страхование ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности;

9.5.2. Правила страхования.

9.6. Подписывая настоящий договор Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

Информация для страхователя

Агент / представитель страховщика – Бадуркин А.В.
Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)

Код: 7044951

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес - 125047, г. Москва, ул. Гашева, д.12, стр.1

р/с 40701810401400000014
в "Альфа-Банк" АО
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

ИНН 7728168971
Тел.(495) 730-30-00

Директор

М.П.



Руководитель

СТРАХОВАТЕЛЬ:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «2К»

Юридический адрес - 127055, г. Москва, ул. Бутырский вал д 68/70, стр 2, этаж 6, помещ. 1, комн.4

р/с 40702810963030001878
в банк «УБРИР» (ПАО КБ) г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

ИНН 7734000085
Тел.(495) 626-30-40

Директор

М.П.



Руководитель

Стр.4