

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКР-П/21-32**

**от 20 февраля 2021 года**

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

<b>Заказчик:</b>	ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Центр оценки инвестиций»
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости объектов оценки
<b>Дата проведения оценки:</b>	20 февраля 2021 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	20 февраля 2021 г.

**г. Королёв МО, 2021 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

	Стр.
<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения .....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» .....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	10
1.7. Основные факты и выводы .....	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки .....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости .....	12
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
2.1. Общие положения .....	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки .....	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки .....	16
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>24</b>
3.1. Общие положения .....	24
3.2. Анализ рынка недвижимости .....	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок .....	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	36
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений .....	39
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	41
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	53
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>54</b>
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>55</b>
5.1. Общие положения .....	55
5.2. Общие понятия оценки .....	55
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости .....	55
5.4. Согласование результатов оценки .....	61
5.5. Выбор подходов и методов оценки .....	61
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>63</b>
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом .....	63
6.1.1. Общие положения .....	63
6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок .....	63
6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом .....	75
6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом .....	75
6.4. Согласование результатов оценки .....	75
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b> .....	<b>77</b>
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b> .....	<b>78</b>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА .....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	83

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

«20» февраля 2021 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 32 от «03» февраля 2021 г. к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

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

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

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на 20 февраля 2021 г.

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

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

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

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

**13 946 530**

**(Тринадцать миллионов девятьсот сорок шесть тысяч пятьсот тридцать) рублей,**

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	4 351 660
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	4 708 280
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	4 886 590

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



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

**Р.С. Луценко**

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 32 от «03» февраля 2021 г. к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

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

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

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

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.;
- копии Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- копии Договора № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от заказчика.

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

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

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

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

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **20 февраля 2021 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **20 февраля 2021 г.**

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

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от

22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

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

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

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

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

### 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

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

**Сведения об оценщике**

Общие сведения об Оценщике	<b>Маслова Антонина Викторовна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	<b>Маслова Антонина Викторовна</b> НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г. <b>Маслова Антонина Викторовна</b>
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.7. Основные факты и выводы

### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 32 от «03» февраля 2021 г. к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.
Дата составления отчета	20 февраля 2021 г.
Номер отчета	УКР-П/21-32

### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права.
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон».
Объект, возводимый застройщиком по договору	Многokвартирный дом (далее – Дом) – многоэтажный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003).
Объекты долевого строительства по договору	Нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), в составе:

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

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость**, руб.
1	не использовался	4 351 660	не использовался	4 351 660
1	не использовался	4 708 280	не использовался	4 708 280
1	не использовался	4 886 590	не использовался	4 886 590

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

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

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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

Таблица 1.

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

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

*Рыночный подход.* При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация,

генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

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

в составе:

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

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

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

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

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

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

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

Таблица 3.

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

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

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

#### 2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в изданиях «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год и «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

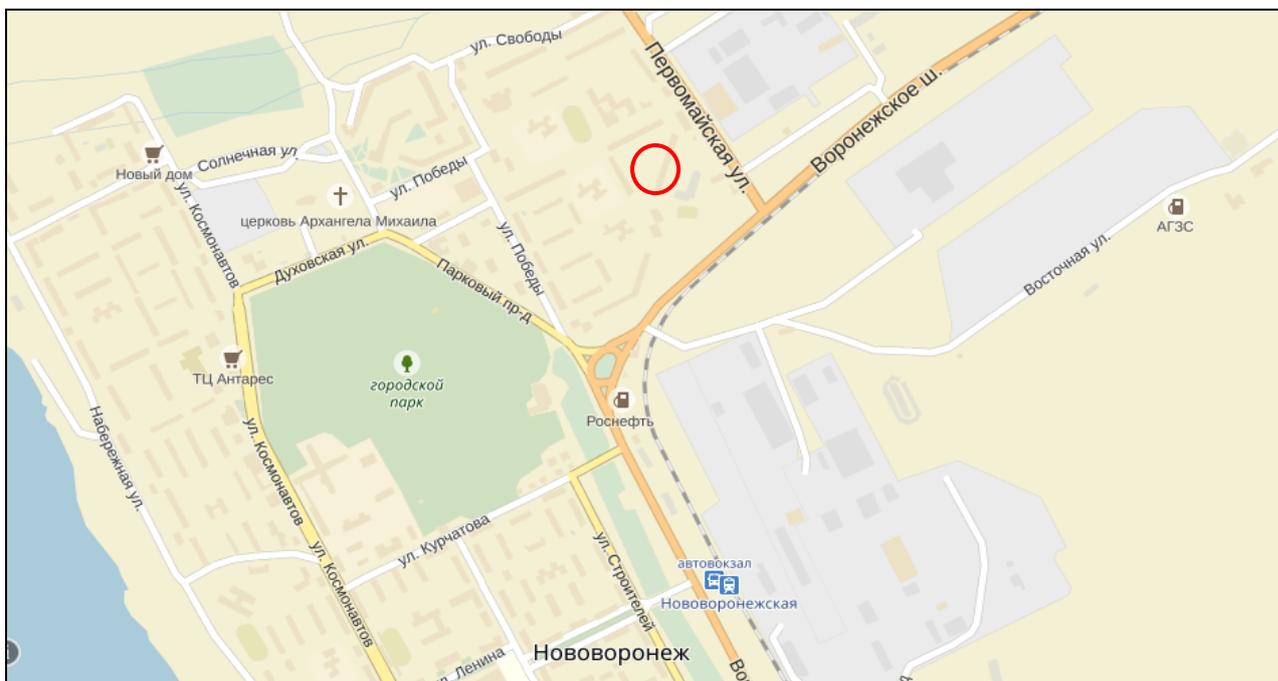
Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты г. Нововоронеж (рис. 1).

Таблица 4.

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Адрес объекта
1, 1, 1	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003)

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



**Рис. 1. Местоположение площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются**

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

**Таблица 5.**

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

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

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

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

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

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

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

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6, 7);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

**Таблица 6.**

**Описание классов объектов недвижимости**

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

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

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

Таблица 7.

#### Описание типовых (базовых) объектов недвижимости

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

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

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

## Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Вид жилого дома, в котором находятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, а также вид помещений внутри, представлен на фото 1-8.



Фото. 1. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото. 3. Вход в нежилые помещения



Фото. 4. Вход в нежилые помещения



Фото. 5. Вид помещений внутри



Фото. 6. Вид помещений внутри



Фото. 7. Вид помещений внутри



Фото. 8. Вид помещений внутри

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 20.02.2021 г.

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

Экономические характеристики объектов оценки целесообразно описать через экономические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 9.

**Таблица 9.**

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

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

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

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

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 11).

Таблица 11.

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

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

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

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» *вне зависимости от вида оценки* в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

## 1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2020г<sup>2</sup>

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 <sup>1)</sup>	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3

1) Первая оценка.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 <sup>2)</sup>	101,0

2) Оценка.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				декабрь 2019 г.	ноябрь 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрь 2019 г. в % к	
							декабрь 2018 г.	ноябрь 2019 г.
Индекс промышленного производства		97,1		99,8	110,5	103,4	102,6	109,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	95,1	479,1	98,7	104,1	100,7	98,7	103,6
в том числе								
железнодорожного транспорта	2544,9	97,8	226,4	103,3	104,0	100,2	97,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	95,9	3547,6	96,4	117,3	101,9	101,8	118,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	82,7	833,2	87,5	107,5	100,5	100,9	105,6
Индекс потребительских цен		103,4		104,9	100,8	104,5	103,0	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		97,1		103,6	101,5	102,9	95,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 <sup>3),4)</sup>	124,7	4,4 <sup>3)</sup>	127,6	96,0	94,7	93,9	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,4 <sup>3),4)</sup>	в 3,2р.	2,8 <sup>3)</sup>	в 4,0р.	88,5	102,7	99,7	104,1

3) Предварительные данные.

4) В среднем за месяц.

	Январь- ноябрь- 2020 г.	В % к январю- ноябрю 2019 г.	Ноябрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				ноябрь 2019 г.	октябрю 2020 г.	январь- ноябрь- 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.	ноябрь 2019 г. в % к	
							ноябрь 2018 г.	октябрю 2019 г.
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5693,9	101,5	542,6	97,9	61,0	104,2	106,0	58,2
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	511,0	83,7	52,5	88,9	105,0	97,0	96,0	96,9
в том числе:								
экспорт товаров	296,2	77,9	29,8	83,1	105,6	94,4	89,0	96,7
импорт товаров	214,8	93,3	22,7	97,7	104,2	101,7	109,3	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата								

<sup>2</sup> Источник: [https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B20\\_00/Main.htm](https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm)

	Январь-ноябрь-2020 г.	В % к январю-ноябрю 2019 г.	Ноябрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	январь-ноябрь-2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.	ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.	
работников организаций:								
номинальная, рублей	49454	105,5	49274	104,6	99,2	107,2	106,3	99,4
реальная		102,2		100,2	98,5	102,5	102,7	99,1

**Производство ВВП.** Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2020 г. составил 100,5%, с начала года – 104,2% (в декабре 2019 г. - 100,1%, с начала года - 103,1%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%). В декабре 2020 г. цены на строительные материалы увеличились на 0,9% к ноябрю 2020 года.

В декабре 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 97,4% и 100,2% соответственно.

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в декабре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в декабре 2020 г., по предварительным данным, составил 99,9%.

**Оборот розничной торговли в 2020 г.** составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

**В 2020 г. оборот розничной торговли** на 95,3% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

**В 2020 г. в структуре оборота розничной торговли** удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,9%, непродовольственных товаров - 51,1% (в 2019 г. - 47,9% и 52,1% соответственно), в декабре 2020 г. - 48,3% и 51,7% (в декабре 2019 г. - 48,2% и 51,8% соответственно).

В 2020 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 8747,0 млрд рублей, в декабре 2020 г. - на 833,2 млрд рублей.

**Реальные денежные доходы**, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

**Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен)**, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего

года - снизились на 1,7%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%.

**Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).** Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 г. составила 1628 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2020 г. снизилась на 270 млн рублей (14,2%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 681,2 млн рублей (41,8%), в 2019 г. - 348,5 млн рублей (21,4%), в 2018 г. и ранее - 598,6 млн рублей (36,8%).

На 1 января 2021 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 19 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 44 субъектах, осталась без изменения - в 7 субъектах, выросла - в 14 субъектах, образовалась - в 1 субъекте Российской Федерации.

**Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 г. составила 24 млн рублей, или 1,5% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на федеральный бюджет, задолженность из бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов отсутствовала. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2021 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала во всех субъектах Российской Федерации (кроме Ростовской области и Хабаровского края).

**Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств** организаций за декабрь 2020 г. снизилась на 277 млн рублей (14,7%) и на 1 января 2021 г. составила 1604 млн рублей, или 98,5% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

**Численность рабочей силы** в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%.

**Безработица.** В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в декабре 2020 г. **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 2,8 млн человек, в том числе 1,3 млн человек получали пособие по безработице.

**Забастовки.** В 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 141 человека. Потери рабочего времени составили 1360 человеко-дней.

**Демография.** По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 декабря 2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2019 г. - в 17 субъектах).

В целом по стране отмечается тенденция снижения ожидаемой продолжительности жизни при рождении и снижение суммарного коэффициента рождаемости.

За январь-ноябрь 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 525,3 тыс. человек, или на 14,0% по сравнению с предыдущим годом.

Миграционный прирост населения России сократился на 168,3 тыс. человек, или на 64,9%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы.

Число прибывших в Российскую Федерацию сократилось на 95,1 тыс. человек, или на 15,2%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 76,6 тыс. человек, или на 13,8%.

Число выбывших за пределы Российской Федерации выросло на 73,2 тыс. человек, или на 20,0%, в том числе в страны государства-участники СНГ - на 56,8 тыс. человек, или на 17,7%.

## 2. Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-сентябре 2020 года в сравнении с Российской Федерацией.<sup>3</sup>

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			Отчет	в % к январю-сентябрю 2019 г.	в % к январю-сентябрю 2019 г.
	Индекс промышленного производства	%	x	106,8	97,1
	в том числе по видам деятельности:	%	x		
	«добыча полезных ископаемых»	%	x	100,1	93,5
	«обрабатывающие производства»	%	x	105,0	100,0
1.	«обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	%	x	123,1	97,3
	«водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	%	x	95,1	94,2
2.	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн.руб.	124295	103,2	103,3
3.	Инвестиции в основной капитал - всего*	млн.руб.	75548,8	86,3	96,0
4.	Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	млн.руб.	87506,3	93,6	99,6
5.	Ввод жилья	тыс. кв. м	828,9	75,1	93,3
6.	Оборот розничной торговли	млн.руб.	416881,4	93,9	95,2
7.	Объем платных услуг населению	млн.руб.	84707,5	79,6	81,3
8.	Индекс потребительских цен - к декабрю 2019г.	%	x 104,3	103,9 x	103,0 102,9
9.	Начисленная средняя заработная плата одного работника:** номинальная	руб.	35329,2	105,9	105,6
	реальная	%	x	102,1	102,5
10.	Реальные располагаемые денежные доходы (оценка)*	%	x	94,2	96,3
11.	Уровень зарегистрированной безработицы (на 05.11.2020г.)	%	4,1	x	x

\* данные за январь-июнь 2020 года

\*\* данные за январь-август 2020 года

### Общая характеристика экономической ситуации в области

В ключевых сферах реального сектора экономики Воронежской области по итогам 9 месяцев 2020 года сохранилась позитивная динамика. Однако, в следствие принятых ограничений, обусловленных распространением коронавирусной инфекции, продолжилась тенденция снижения покупательной активности в сфере потребления.

Промышленное производство возросло на 6,8% к январю-сентябрю 2019 года (в РФ – падение на 2,9%). Рост производства в целом по промышленности региона обеспечен положительной динамикой в следующих отраслях промышленной специализации: добыче полезных ископаемых - 100,1% (в РФ - 93,5%), обрабатывающих производствах – 105% (в РФ – 100%), обеспечении

<sup>3</sup> <https://www.govvrn.ru/documents/34650/1267071/doc1009201600.pdf/c3cd3bee-df8e-f63c-2f90-092c419ac40b?version=1.0>

электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 123,1% (в РФ – 97,3%). Отрицательная динамика отмечена по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 96,6% (в РФ – 94,2%). Объем сельскохозяйственного производства вырос на 5,6% к январю-марту прошлого года (в России – 103%), в том числе основных видов продукции животноводства: мяса – на 5,7%, молока – на 7% (в среднем по России значения показателей ниже – 104,6%, 104,9%, соответственно). Производство яиц в регионе – 100,3% к уровню соответствующего периода прошлого года (в России – 101,1%). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» незначительно снизился и составил 93,6% к соответствующему периоду 2019 года (в РФ – 99,6%). Ввод жилья составил 828,9 тыс. кв.метров, или 75,1% к январю-сентябрю 2019 года (в РФ – 93,3%). Потребительский спрос в сфере торговли продолжил падение и оборот розничной торговли составил 93,9% к январю-сентябрю 2019 года (в РФ – 95,2%). Объем платных услуг, оказанных населению, снизился на 20,4 процента (в РФ – снижение – на 18,7%). Индекс потребительских цен по полному кругу товаров и услуг составил в сентябре 2020 года к декабрю 2019 года 104,3% (в РФ – 102,9%), в январе-сентябре т.г. к соответствующему периоду прошлого года – 103,9 процента (103%). По итогам января-августа 2020 года рост реальной заработной платы (темпы роста номинальной заработной платы, скорректированной на динамику роста цен) составил 103,7% (в РФ – 102,6%). Номинальная заработная плата увеличилась на 5,9% (в РФ – на 5,6%) и составила 49 440 рублей. Регистрируемая безработица – 4,3%.

### **Промышленное производство**

В январе-сентябре 2020 года динамика промышленного производства области характеризовалась сохранением положительных темпов роста в целом по региону с превышением среднероссийских значений. Промышленное производство возросло на 6,8% к уровню 9 месяцев 2019 года (в РФ – спад на 2,9%). Высокие темпы роста отмечены: в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – 123,1% к уровню января-сентября 2019 года (в РФ – 97,3%), в «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 95,1% (в РФ – 94,2%), в «Обрабатывающих производствах» – 105% (в РФ – 100%). В «Добыче полезных ископаемых» рост составил 100,1% к уровню января-сентября 2019 года (в РФ – 93,5%). В обрабатывающих производствах опережающими темпами развивались производство компьютеров, электронных и оптических изделий (в 1,8 раза к уровню января-сентября 2019 года), обработка древесины и производство изделий из дерева, кроме мебели (132,6%), производство напитков (122%). Производство электрического оборудования увеличилось на 12,6% к уровню 9 месяцев 2019 года, производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 10,7%, производство одежды – на 9,2%, производство автотранспортных средств – на 7,4%. Положительная динамика обрабатывающих производств была поддержана ростом в производстве пищевых продуктов и производстве химических веществ и химических продуктов (на 5,2% и 4,8% в сравнении с уровнем 9 месяцев 2019 года соответственно). Спад производства отмечен в производстве текстильных изделий, производстве мебели и производстве прочих транспортных средств (на 49-31% к уровню января-сентября 2019 года), производстве машин и оборудования и производстве прочих транспортных средств (на 29-27%), полиграфической деятельности и производстве кожи и изделий из кожи (на 24-23%), ремонте и монтаже машин и оборудования (на 17%), производстве прочих готовых изделий (на 9%), производстве лекарственных средств и производстве пластмассовых и резиновых изделий (на 5-3%). Индекс производства в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» в январе-сентябре 2020 года оставался высоким и составил 123,1% по сравнению с уровнем соответствующего периода 2019 года (в России – 97,3%), что обусловлено, в основном, увеличением генерации электроэнергии на 3 Нововоронежской АЭС из-за возросшей мощности в результате ввода в промышленную эксплуатацию новых энергоблоков (62,2% в структуре установленной мощности станции). Индекс производства в «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» за 9 месяцев 2020 года составил 95,1% к уровню 9 месяцев 2019 года (в России – 94,2%). Крупнейшее предприятие отрасли – ООО «РВК-Воронеж» (структура ГК «Росводоканал») – использует активы водоканального хозяйства областного центра по договору концессии до 2042 года. В «Добыче полезных ископаемых» индекс производства в январе-сентябре 2020 года составил 100,1% в сравнении с уровнем января-сентября 2019 года (в РФ – 93,5%). В январе-сентябре 2020 года оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 546,1 млрд. рублей или 30% от оборота организаций области. По основным видам промышленной специализации динамика оборота была разновекторной. В сравнении с соответствующим уровнем 2019 года самый высокий темп роста оборота организаций отмечен в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – 116,3%, в «Обрабатывающих производствах» оборот увеличился на

12,4%, в «Добыче полезных ископаемых» – на 8,6%. В «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» оборот снизился на 10,4%. Динамика совокупного объема оборота организаций по промышленным видам деятельности (113,1%) превышает среднеобластную динамику (109,2%). Промышленными предприятиями области было отгружено продукции на сумму 491,7 млрд. рублей. При этом динамика отгрузки в основных промышленных видах деятельности была также разноректорной: наибольший рост отгрузки наблюдался в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – 126,2% к уровню января-сентября 2019 года, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений объем отгруженных товаров увеличился на 11%, обрабатывающих производствах – на 15%. В добыче полезных ископаемых объем отгруженных товаров сократился на 1,3% к уровню января-сентября 2019 года. Структура производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) составила: «Добыча полезных ископаемых» – 1,2% от общего объема, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 2,3%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 20,1%. Основной объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг приходится на долю обрабатывающих производств (76,4%).

### **Сельское хозяйство**

В январе-марте 2020 года темп роста производства продукции сельского хозяйства составил 105,6% к соответствующему периоду прошлого года (по России - 103%). Производство мяса (скот и птица на убой в живой массе) в хозяйствах всех категорий достигло 149,1 тыс. тонн (105,7% к уровню января-марта 2019 года), молока - 234,8 тыс. тонн (107%), яиц - 188,5 млн. штук (100,3%). На 01.04.2020 в хозяйствах всех категорий содержалось 493,6 тыс. голов крупного рогатого скота (106,4% к уровню на 01.04.2019 года), коров – 184,8 тыс. голов (102%), свиней - 1409,4 тыс. голов (102,6%), овец и коз – 212,6 тыс. голов (96,5%). Уменьшение поголовья овец обусловлено сокращением поголовья в хозяйствах населения (96%) и мелких подсобных хозяйствах несельскохозяйственных организаций (85,3%). В секторе сельхозорганизаций отмечается устойчивая тенденция положительных темпов роста производства продукции животноводства. Успешно реализуются мясной (производство высококачественной «мраморной» говядины) и молочный кластеры, направленные на комплексное развитие и повышение эффективности производства животноводческой продукции и продуктов ее переработки. Развивается отрасль свиноводства. Высокими темпами наращиваются объемы производства мяса (скот и птица на убой в живой массе) – 107,1% (к уровню января-марта 2019 года), молока – 108,5 процента. Надои молока в расчете на одну корову молочного стада за 1 квартал текущего года в сельхозорганизациях увеличились на 3,9% (+70 кг) и составили 1884 кг (за аналогичный период прошлого года - 1814 кг). В структуре производства основных видов скота и птицы на убой (в живом весе) сельскохозяйственными организациями отмечалось увеличение удельного веса производства свиней - 65,5% (в 1 квартале 2019 года - 60,7%).

**Растениеводство.** В связи с бесснежной зимой и высокими температурными режимами сев яровых культур в 2020 году в регионе начат на две недели раньше среднесезонных сроков - во второй декаде марта месяца. Планируемая площадь яровых культур в текущем сезоне – 1730,5 тыс. га, в том числе яровых зерновых культур - 1554 тыс. га (103% к уровню прошлого года). Осимые культуры под урожай 2020 года 5 посеяны на площади 799,5 тыс. га. Их состояние оценивается как хорошее и удовлетворительное на 95% посевных площадей. Важным фактором, стимулирующим развитие аграрного сектора экономики, является государственная поддержка. По состоянию на 01.04.2020 утвержденный бюджет на 2020 год на поддержку сельхозпроизводителей области, участвующих в реализации государственной программы Воронежской области «Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка», составляет 7637,1 млн. рублей (98,9% к уровню на 01.04.2019), в том числе из федерального бюджета - 5169,6 млн. рублей, из областного бюджета - 2467,5 млн. рублей.

### **Инвестиционная деятельность**

Отчетные данные по объему инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2020 отсутствуют. Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 полугодии 2020 года в сопоставимой оценке снизился на 13,7% к соответствующему уровню прошлого года и составил 75,5 млрд. рублей. Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям (без учета субъектов малого и среднего предпринимательства) в январе-июне. 2020 года в сопоставимой оценке сократился на 13,5% к соответствующему уровню прошлого года и составил 49,5 млрд. рублей или 65,6% от общего объема инвестиций по полному кругу предприятий и организаций. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» снизился на 6,4% к уровню 9 месяцев 2019 года (в России - спад на 0,4%). По итогам отчетного периода сданы 10,4 тыс. новых квартир общей площадью 828,9 тыс. кв. м, что меньше на 24,9% соответствующего уровня 2019 года. Населением за счёт собственных и привлечённых средств за январь-сентябрь 2020 года введено в действие 387,8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (2708 домов), что на 28,2% ниже уровня аналогичного периода 2019 года. В индивидуальном жилищном строительстве

наибольший удельный вес занимало строительство домов в сельской местности – 59,6% от всего объема ввода индивидуального жилья. Стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений в целом по области за 9 месяцев составила 41,3 тыс. рублей и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 13,8 процента.

### **Потребительский рынок**

В условиях эпидемиологических ограничений, снижения платежеспособного спроса населения показатели таких сегментов потребительского рынка, как розничный товарооборот и платные услуги населению, сложились ниже уровня прошлого года. В январе-сентябре 2020 года объем оборота розничной торговли снизился на 6,1 % к уровню соответствующего периода 2019 года, и составил 416,9 млрд рублей (по РФ – на 4,8 процента), объем платных услуг - на 20,4 % (по РФ – на 18,7 процента). В структуре оборота розничной торговли преобладают непродовольственные товары, их удельный вес составил 55,9 %, что на 2,9 % ниже уровня соответствующего 2019 года. По сравнению с уровнем предыдущего года оборот пищевых продуктов уменьшился на 1,1 %, непродовольственных товаров – на 9,7 процента. Сохраняется тенденция формирования оборота розничной торговли в основном за счет продажи товаров торговыми организациями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), где их доля в структуре оборота розничной торговли составила 94,7 процента. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли составила 5,3%, уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,6 процентных пункта.

### **Инфляция**

Среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги по области в январе - сентябре 2020 года сложился 103,9%, что выше среднероссийских значений на 0,9 процентов. Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2020 года к декабрю предыдущего года составил 103,9% (по РФ – 102,9%), в т.ч. на продовольственные товары – 103,5% (по РФ – 103,1%), непродовольственные товары – 104,1% (по РФ – 103,1%), платные услуги – 105,4% (по РФ – 102,4%). Основной вклад в уровень инфляции внес рост цен на платные услуги, в первую очередь, за счет тарифов на услуги ЖКХ: взносы на капитальный ремонт - на 37,6%, обращение с твердыми отходами - на 22,9 процента. В следствии ценовой политики операторов мобильной связи значительный рост был зафиксирован на услуги связи - на 13,4 %, в том числе на абонентскую плату за пакет услуг сотовой связи - на 26,1 процента. Также наблюдался рост цен на непродовольственные товары: на медикаменты (109,5%), легковые автомобили (105,8 %), табачные изделия (105,7%). В сегменте продовольственных товаров в августе - сентябре т.г. снижение цен (1,2 п. пункта).

### **Заработанная плата и занятость населения**

По итогам января-августа 2020 года рост реальной заработной платы (темпы роста номинальной заработной платы, скорректированный на динамику роста цен) составил 103,7% (в РФ - 102,6%). Номинальная заработная плата увеличилась на 5,9% (в РФ - на 5,6%) и составила 35 329,2 рублей. По данным Воронежстат на 01.10.2020 просроченная задолженность по заработной плате составила 13323 тыс.рублей и сформирована одной организацией ООО «ВУДВИЛЛЬ» (признано банкротом). Введение ограничительных мероприятий в связи с распространением новой коронавирусной инфекции повлекло за собой ухудшение основных параметров рынка труда Воронежской области. По состоянию на 01.10.2020 в органах службы занятости населения Воронежской области зарегистрировано в качестве безработных 50,4 тыс. чел., работодателями заявлена информация о наличии 22,6 тыс. вакантных рабочих мест. Уровень регистрируемой безработицы – 4,3 %, коэффициент напряженности на рынке труда (численность незанятых граждан, претендующих на одну вакансию) – 2,5 единиц.

## **3. Итоги социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж за январь-декабрь 2020г<sup>4</sup>**

### **Общая характеристика экономической ситуации в городе**

В ключевых сферах реального сектора экономики городского округа город Нововоронеж по итогам 2020 года сохранилась позитивная динамика. Однако, в следствие принятых ограничений, обусловленных распространением коронавирусной инфекции, продолжилась тенденция снижения покупательной активности в сфере потребления.

Промышленное производство возросло на 128,4% к уровню 2019 года. Рост производства в целом в промышленности города обеспечен опережающей положительной динамикой в "Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха", индекс промышленного производства которого составил 128,9%. В остальных видах деятельности отмечен спад, так в "Обрабатывающих производствах" он составил 93,3% в сопоставимых ценах к прошлому году, в

<sup>4</sup> <https://new-voronezh.ru/its/otcheti-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-gorodskogo>

"Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений" - 97,9%

Объём инвестиций в основной капитал снизился и составил 34,3% к 2019 году. Ввод жилья составил 11641м<sup>2</sup>, что на 48,3% выше показателя 2019 года.

Потребительский спрос в сфере торговли продемонстрировал незначительное снижение и составил 99,2% от уровня 2019 года. Объём платных услуг, оказанных населению, уменьшился на 2% к уровню 2019 года.

Индекс потребительских цен по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 106,93% к декабрю 2019 года и 104,47% к январю-декабрю 2019 года.

Среднемесячная номинальная заработная плата за январь-ноябрь 2020 года к соответствующему периоду 2019 года увеличилась на 0,5% и составила 58090 рублей. В реальном исчислении оплата труда сократилась на 3,8%. Регистрируемая безработица 2%.

### **Промышленное производство**

Промышленными предприятиями города было отгружено товаров на сумму 94147,9 млн. рублей.

Объём производства в целом по промышленным видам деятельности («Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в январе-декабре 2020 года увеличился и составил в действующих ценах – 134,1%, а в сопоставимых составил - 128,4 % от соответствующего периода 2019 года.

Структура производства (по объёму отгруженных товаров собственного производства) составила: «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 98,8 %, «Обрабатывающие производства» и «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» занимают 1,0 % и 0,2 % соответственно.

Индекс производства в " Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха" в 2020 году оставался высоким и составил 128,9% по сравнению с уровнем соответствующего периода 2019 года, что обусловлено, в основном, увеличением генерации электроэнергии на Нововоронежской АЭС из-за возросшей мощности в результате ввода в промышленную эксплуатацию новых энергоблоков (62,23% в структуре установленной мощности станции).

Спад производства отмечен в производстве пищевых продуктов (на 31,2%), в производстве готовых металлических изделий (на 5,3% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах).

Оборот организаций, осуществляющих промышленные виды деятельности, составил 93757 млн.руб. (126,7% к уровню 2019 года).

**Инвестиции.** Объём инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства) за 2020 год за счёт всех источников финансирования на территории городского округа составил по оценке, 3447 млн. руб., что свидетельствует о снижении темпов по отношению к 2019 году как в действующих ценах (35,9%), так и в сопоставимых (34,3%).

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

По итогам отчётного периода введено в эксплуатацию 74 новые квартиры общей площадью 11641 м<sup>2</sup> жилья (148,3% к уровню 2019 года). Населением за счёт собственных и привлечённых средств за 2020 год введено в действие 6013 м<sup>2</sup> общей площади жилья (39 домов), что на 21,7% выше показателя за 2019 год.

**Потребительский рынок.** По состоянию на 31.12.2020 г. в городе действует 341 объект розничной торговой сети (291- стационарных, 50- нестационарных), в.т.ч:

291- магазины, аптеки, аптечные пункты и стационарные обособленные отделы (магазины-павильоны), из них: 64- продовольственных, 54- смешанных, 173– непродовольственных; 50 павильонов и киосков: 31 -продовольственных, 19 -промышленных и смешанных.

Оборот розничной торговли с начала 2020 года составил 3608 млн. руб. Отмечается снижение показателя по сравнению с предыдущим годом в сопоставимых ценах – 99,2%. Наибольший удельный вес в товарообороте занимают предприятия негосударственной формы собственности (99,3%).

Анализ структуры товарооборота предприятий торговли показал, что доля продовольственной группы товаров составила 63%, доля промышленной группы – 37%.

В городе действует одна универсальная ярмарка, организатор - МУП «Центральный рынок». Количество торговых мест -740 (продовольственных -299 , промышленных -441).

По состоянию на 31.12.2020 г. в городе – 79 объектов общественного питания на 3696 посадочных мест, из них – 73 частной формы собственности (92,4 %).

Товарооборот предприятий общественного питания в 2020 году составил 473,1 млн. руб. (92,1% к 2019г в сопоставимых ценах).

Платных услуг населению оказано на сумму 1720 млн. руб., это составляет 102,1% в действующих ценах к уровню 2019 года (в сопоставимых – 97%), в том числе бытовых услуг – на сумму 147,1 млн. руб. (95,9% к прошлому году в сопоставимых ценах).

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

**Малое предпринимательство.** Постановлением администрации городского округа город Нововоронеж от 28.11.2013г № 1952 утверждена муниципальная программа «Муниципальное управление и развитие социальной политики в городском округе город Нововоронеж», подпрограмма «Развитие малого и среднего предпринимательства». Подпрограммой предусмотрено финансирование мероприятий по развитию предпринимательства в 2020 году в сумме – 350,00 тысяч рублей (бюджет города).

В 2020 году расходы бюджета городского округа город Нововоронеж на развитие и поддержку малого и среднего предпринимательства составили 337,0 тысяч рублей (96,3% от плана). Запланированные денежные средства не были освоены в полном объеме из-за запрета проведения мероприятий в связи с ведением ограничений, связанных с нераспространением и завозом новой коронавирусной инфекции.

Программные мероприятия направлены на увеличение количества действующих субъектов малого и среднего бизнеса. В 2020 году по данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МИ ФНС) зарегистрировано всех субъектов бизнеса – 677 из которых – 476 индивидуальные предприниматели, 198 малые и микро предприятия.

В 2020 году зарегистрировалось в качестве самозанятых граждан – 234 человека (в том числе 14 ИП).

Оборот малых и микропредприятий (в.т.ч ИП) – 1713,1 млн. руб.

Численность в малых и микропредприятий (в.т.ч ИП) -1925 чел.

**Финансы.** Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) хозяйственной деятельности крупных и средних предприятий городского округа город Нововоронеж на 01.09.2020г. во всех отраслях экономики (кроме субъектов малого предпринимательства, страховых организаций и банков) сформировался положительно в объеме 208,9 млн.руб.. Прибыль прибыльных предприятий составила 226,9 млн.руб.. Удельный вес убыточных предприятий и организаций составил 46,7% от общего числа предприятий.

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

Городской бюджет за отчетный период исполнен:

по доходам на сумму 1309,9 млн. руб. или 116,8% к прошлому году;

по расходам на сумму 1364,7 млн. руб. или 120,7% к прошлому году.

Просроченная кредиторская задолженность городского бюджета отсутствует. Муниципальный долг (бюджетный кредит) погашен.

В целом по городу дебиторская задолженность выше кредиторской на 26,3%. Доходы бюджета на душу населения составили 3460,9 руб. в месяц, увеличившись на 16,9% по отношению к прошлому году, расходы – 3605,7 руб. (120,8% к отчету 2019 года).

**Демография.** С начала 2020 года численность городского населения сократилась. Если оценивать естественное движение населения, здесь наблюдается убыль, т.е. превышение числа умерших над числом родившихся. По оперативным данным за отчетный период естественная убыль населения города составила 171 человек (в 2019 году – 170 чел.); родилось 315 человека (в 2019г. - 303), умерло 486 человек (102,8% к 2019г., в 2019г. - 473 чел.). В 2020 году смертность превысила рождаемость в 1,54 раза против 1,56 раза - в 2019 году.

Что же касается механического движения населения, то в отчетном периоде, по оценке, миграционный прирост составил 165 человек.

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

**Занятость населения.** Численность экономически активного населения города составила 18,8 тыс. человек, или 59,6% от общей численности городского населения. Среднемесячная численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения г. Нововоронеж, в 2020 году составила 377 человек (в 2,2 раза выше 2019г.). Уровень зарегистрированной безработицы составил 2%, значительно увеличившись от уровня прошлого года (0,9%).

В органах службы занятости на последнюю отчетную дату работодателями заявлена информация о наличии 400 вакантных рабочих мест. Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда составил в среднем 1 ед.

При содействии службы занятости трудоустроены 904 ищущих работу граждан (в т.ч. 307 – молодежи в возрасте 14-29 лет, 336 – женщины), доля трудоустроенных граждан составила 59,67 %.

Из-за ограничительных мероприятий в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции «COVID-19» ни одной ярмарки вакансий организовано и проведено не было.

Услуги по профессиональной ориентации граждан в целях выбора сферы деятельности (профессии), трудоустройства, прохождения профессионального обучения и получения дополнительного профессионального образования оказаны 1375 чел. (в т.ч. 379 – молодежи в возрасте 14-29 лет, 670 - женщин).

Направлены на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование 47 безработных граждан.

В свободное от учебы время организовано временное трудоустройство для 53 несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет.

На временные рабочие места, созданные по договорам с работодателями для безработных граждан, испытывающих трудности в поиске работы, трудоустроены 5 чел.

Организовано профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование 14 женщин в период отпуска по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет и женщин имеющих детей дошкольного возраста, не состоящих в трудовых отношениях и обратившихся в ЦЗ.

Организовано профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование 4 граждан 50-ти лет и старше, а также лиц предпенсионного возраста.

Численность трудоустроенных инвалидов в общей численности инвалидов, обратившихся в органы СЗ за содействием в трудоустройстве составила 15 человек.

**Уровень жизни населения.** За отчетный период 2020 года средний размер номинальной начисленной заработной платы составил 58090 руб., увеличившись по отношению к 2019 году на 0,5%, реальной - 96,2%. В рейтинге городов и районов Воронежской области по уровню заработной платы городской округ город Нововоронеж стабильно лидирует на протяжении ряда лет.

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

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

В городе на последнюю отчетную дату 12685 пенсионеров (40,2% от общей численности населения). Средний размер пенсий сложился в размере 16431,83 руб., что на 5,7% выше соответствующего периода прошлого года.

Анализ данных, представленных выше, показывает, что динамика объемов промышленного производства положительная. При этом в потребительском секторе наблюдается снижение по сравнению с 2019 г что вызвано эпидемиологической обстановкой из-за пандемии коронавируса COVID-19. Так же отмечается рост ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется положительная экономическая ситуация, что оказывает положительное влияние на рынок недвижимости.

#### 4. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

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

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г.

Нововоронеж Воронежской области в январе 2021 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.08.2020 г. по 20.02.2021 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

## **5. Влияние на рынок коммерческой недвижимости пандемии коронавируса COVID-19<sup>5</sup>.**

Пандемия коронавирусной инфекции и вызванные ею ограничения сильно ударили по экономике России, как и большинства развитых стран мира. В числе пострадавших отраслей – рынок коммерческой недвижимости в целом и офисов в частности. В статье делается попытка проанализировать произошедшие изменения, выделить наиболее важные из них и спрогнозировать дальнейшее развитие ситуации. Представленные в статье данные приведены по состоянию на август 2020 г.

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

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

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

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

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

#### **№2. Снижение арендной ставки**

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

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

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> <https://zen.yandex.ru/media/id/5b5efeaf8824e00a9c248e2/rynok-kommercheskoi-nedvijimosti-v-epohu-koronavirusnoi-pandemii-ofisy-5f2a82551b884e440dd67782>

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

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

Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, могут соответствовать общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты. На рынок недвижимости так же как и на все остальные рынки оказала негативное влияние пандемия коронавируса COVID-19.

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

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

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- доходная недвижимость;

- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для объектов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

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

- посредническом рынке;
- рынке "от принципала к принципалу".

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

## Исходные условия локализации объектов анализа

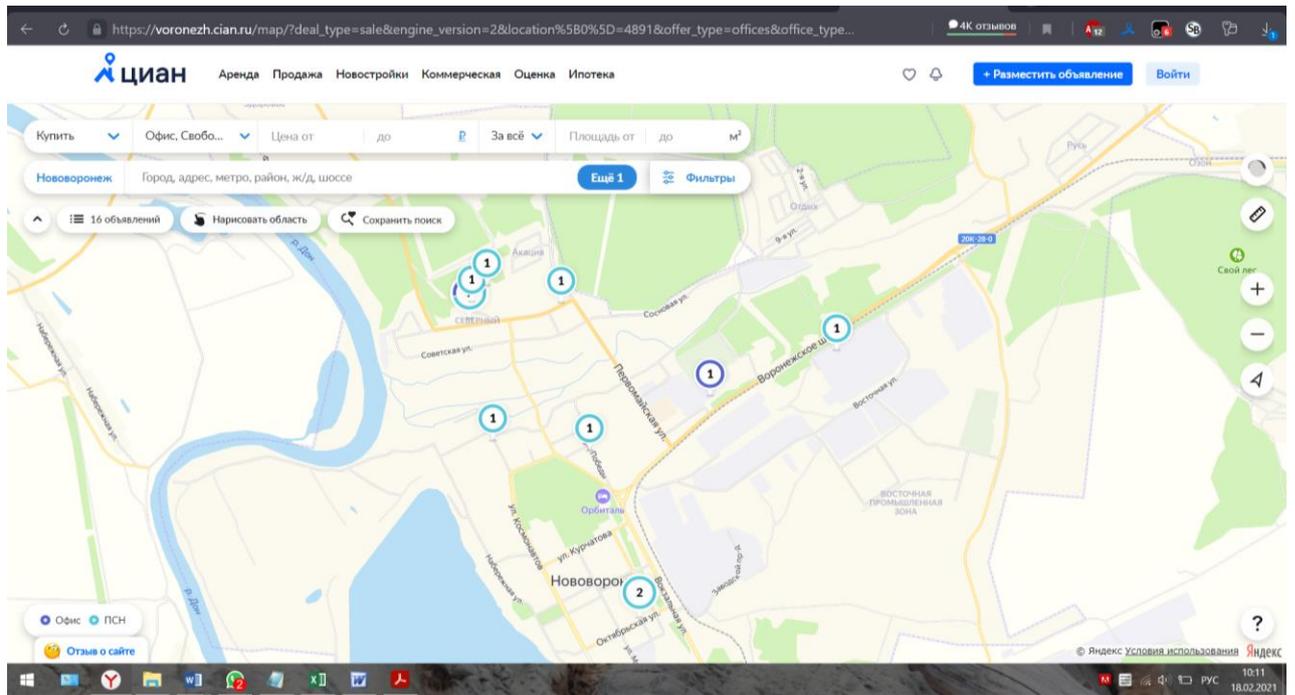
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3 – г. Нововоронеж
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны 14 предложений по продаже нежилых помещений в г.Нововоронеж на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и 16 предложений на сайте [cian.ru](http://cian.ru):

The screenshot shows the Avito website interface for commercial real estate in Novovoronezh. The search results show 14 listings. A map displays the location of the properties. A specific listing is highlighted: 'Свободного назначения, 523 м²' for 50,000 rubles per square meter, located on October Street, 6, with a 15-minute walk to the center.

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



Источник: [https://voronezh.cijan.ru/map/?deal\\_type=sale&engine\\_version=2&location%5B0%5D=4891&offer\\_type=offices&office\\_type%5B0%5D=1&office\\_type%5B1%5D=5&zoom=14&center=51.32450746504559,39.22117564829609](https://voronezh.cijan.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&location%5B0%5D=4891&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=5&zoom=14&center=51.32450746504559,39.22117564829609)

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источника информации использовались не только вышеуказанные информационные сайты, но и интервью с продавцом объектов недвижимости – нежилых помещений в доме по адресу: Нововоронеж, Первомайская ул., 7Б (телефонные переговоры и переписка по эл. почте), в результате чего было выяснено, что предлагаются к продаже 10 ofert по данному адресу. Помимо данных ofert также были рассмотрены ещё 2 предложения по продаже помещений, которые также удовлетворяли указанным выше правилам отбора объектов анализа. Прочие oferty не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или несоответствия ofert исходным условиям локализации.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правами собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – табл. 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 2	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б
Объект анализа 4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 5	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Объект анализа 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Объект анализа 7	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Объект анализа 8	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Объект анализа 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Объект анализа 10	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Объект анализа 11	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.Аленовская, д.46
Объект анализа 12	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.Аленовская, д.46

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 16.

## Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

## Физические характеристики объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

**Данные о ценах объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	2 800 000	35 000
Объект анализа 2	4 200 000	35 000
Объект анализа 3	6 120 000	34 000
Объект анализа 4	7 920 000	33 000
Объект анализа 5	11 200 000	32 000
Объект анализа 6	12 400 000	31 000
Объект анализа 7	13 950 000	31 000
Объект анализа 8	15 600 000	30 000
Объект анализа 9	18 850 000	29 000
Объект анализа 10	22 400 000	28 000
Объект анализа 11	4 998 000	42 000
Объект анализа 12	6 840 000	36 000
	мин	28 000
	макс	42 000
	среднее	33 000
	медиана	32 500
	стандартное отклонение	3 790

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 28 000 до 42 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

- предложение превышает спрос, цены падают.

В результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Нововоронеж в начале 2020 года, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

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

Таблица 22.

## Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

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

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	Отличий существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76	Указано в табл. 14	Отличия незначительные, т.к. объекты относятся к одной типовой зоне в пределах города, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цоколь	первый	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 175,47 до 197,04 (группа площадей «100-250 кв.м.»)	от 80,0 до 800,0 (группы площадей «50-100 кв.м.» «100-250 кв.м.» «250-500 кв.м.» «500-1000 кв.м.»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки	без отделки; отделка эконом-класса	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%	9,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	10,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,9%	9,8%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	10,7%	9,8%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	11,5%	10,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	13,2%	12,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,3%	8,7%	8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,7%	9,6%	8,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,4%	9,0%	8,2%
4. Стрит-ритейл	7,9%	9,6%	8,7%
5. Объекты свободного назначения	8,7%	10,4%	9,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,5%	11,9%	10,7%

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

2.4.2. Исследования, представленные на сайте statirelt.ru. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
2	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
3	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
4	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>0,85</b>	<b>0,82</b>
5	<b>Сельскохозяйственных</b> зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	<b>0,87</b>	<b>0,89</b>	<b>0,86</b>	<b>0,83</b>
6	<b>Сооружений</b> с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	<b>0,81</b>	<b>0,84</b>	<b>0,79</b>	<b>0,75</b>
7	<b>Комплексов (складских, производственных)</b> зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>	<b>0,87</b>	<b>0,84</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>
9	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
10	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>
11	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	<b>0,89</b>	<b>0,91</b>	<b>0,88</b>	<b>0,86</b>

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

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

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Удельная цена</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51

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

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 28.

Таблица 28.

### Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога												
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	

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

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

Таблица 30.

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

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
21-23	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49	
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	
25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,58	0,56	
27-29	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60	
29-31	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	
31-33	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	
33-35	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	
35-37	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	
37-39	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79	
39-41	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	
41-43	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	
43-45	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	
45-47	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	
47-49	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	
49-51	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год. Стр.58.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

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

### Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

#### Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости, усредненные по городам России

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.139.

### Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

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

### Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

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

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

#### Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,72	0,74

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

#### Состояние отделки объекта недвижимости

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 37 - 39.

Таблица 37.

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

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

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

**Таблица 38.**  
**Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости**  
**(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

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

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

**Таблица 39.**  
**Данные об изменении арендных ставок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости**  
**(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

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

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

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 40.

**Таблица 40.**  
**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения**  
**(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
<b>Торговые объекты</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
<b>Офисные объекты</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

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

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Нововоронеж Воронежской области за январь-февраль 2021г и 2 полугодие 2020 года, а также за предшествующий ретроспективный период.
2. Спрос и предложение. Данные спроса и предложения при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость г. Нововоронеж Воронежской области на дату оценки, а также за предшествующий ретроспективный период.
3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

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

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

материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 42.

Таблица 42.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

##### Выбор объектов-аналогов.

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

В качестве аналогов использовались объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми помещениями по площади. В соответствии с табл.35 оцениваемые помещения относятся к диапазону площадей 100 - 250 кв.м., в рамках которого не было выявлено достоверных различий по удельной стоимости помещений. Таким образом, в расчётах использовались объекты анализа, относящиеся к этому же диапазону площадей.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты выбора объектов-аналогов

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

##### Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 44.

**Таблица 44.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 44 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

### Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В расчётах использовались наиболее актуальные данные - исследования, представленные на сайте statrfe.ru по состоянию на 01.01.2021 г. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>0,85</b>	<b>0,82</b>
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	<b>0,87</b>	<b>0,89</b>	<b>0,86</b>	<b>0,83</b>
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	<b>0,81</b>	<b>0,84</b>	<b>0,79</b>	<b>0,75</b>
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>	<b>0,87</b>	<b>0,84</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	<b>0,89</b>	<b>0,91</b>	<b>0,88</b>	<b>0,86</b>

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statrfe.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Учитывая то обстоятельство, что объекты-аналоги могут быть позиционированы, как офисно-торговые объекты свободного назначения, при проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была принята равной среднему по России значению величины поправки для офисных и торговых помещений в размере 6% (со знаком минус).

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

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

В общем случае этаж расположения объекта влияет на показатели удельной стоимости объекта недвижимости.

Значение поправки на физические характеристики (в части этажа расположения) определялось на основе зависимости:

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

где:

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

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

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

$$П = (K - 1) * 100\% ,$$

где:

$K$  - коэффициент матрицы, представленной в табл. 46.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-22
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-22
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-22

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-22
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-22

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

2. Расчеты Оценщика.

3. Анализ Оценщика.

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

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

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

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

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

$$П = (K - 1) * 100\% ,$$

где:

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

Значения поправок на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Поправка на состояние отделки.

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

Таблица 50.

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

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

Значения поправок на состояние отделки представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части состояния отделки			
Объект-аналог	Состояние отделки у объекта оценки	Состояние отделки у объекта-аналога	Поправка на отделку, руб./кв.м.
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 2	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 3	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 5	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 2	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 3	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076
Объект-аналог № 5	без отделки	отделка эконом-класса	-4 076

Объект-аналог	Состояние отделки у объекта оценки	Состояние отделки у объекта-аналога	Поправка на отделку, руб./кв.м.
<b>для объекта оценки – права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв. м</b>			
Объект-аналог № 1	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 2	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 3	без отделки	без отделки	0
Объект-аналог № 4	без отделки	отделка эконо-класса	-4 076
Объект-аналог № 5	без отделки	отделка эконо-класса	-4 076

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

2. Расчеты Оценщика.

3. Анализ Оценщика.

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

Таблица 52.

**Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв.м</b>					
Площадь, кв. м	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00
Цена, руб.	4 200 000	6 120 000	7 920 000	4 998 000	6 840 000
Удельная цена, руб./кв.м.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	32 900	31 960	31 020	39 480	33 840
Поправка на этаж расположения, %	-22,0	-22,0	-22,0	-22,0	-22,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	30 794	26 395
Поправка на общую площадь, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	30 794	26 395
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	0,0	0,0	0,0	-4 076,0	-4 076,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	26 718	22 319
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв.м</b>					
Площадь, кв. м	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00
Цена, руб.	4 200 000	6 120 000	7 920 000	4 998 000	6 840 000
Удельная цена, руб./кв.м.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	32 900	31 960	31 020	39 480	33 840
Поправка на этаж расположения, %	-22,0	-22,0	-22,0	-22,0	-22,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	30 794	26 395
Поправка на общую площадь, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	30 794	26 395
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	0,0	0,0	0,0	-4 076,0	-4 076,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	26 718	22 319
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв.м</b>					
Площадь, кв. м	120,00	180,00	240,00	119,00	190,00
Цена, руб.	4 200 000	6 120 000	7 920 000	4 998 000	6 840 000
Удельная цена, руб./кв.м.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	32 900	31 960	31 020	39 480	33 840
Поправка на этаж расположения, %	-22,0	-22,0	-22,0	-22,0	-22,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	30 794	26 395
Поправка на общую площадь, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	30 794	26 395
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	0,0	0,0	0,0	-4 076,0	-4 076,0
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	25 662	24 929	24 196	26 718	22 319

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

*Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

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

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 175,47 кв.м</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 662	24 929	24 196	26 718	22 319
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 338	9 071	8 804	15 282	13 681
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 176				
Веса, %	0,21	0,21	0,21	0,18	0,19
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	24 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 189,85 кв.м</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 662	24 929	24 196	26 718	22 319
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 338	9 071	8 804	15 282	13 681
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 176				
Веса, %	0,21	0,21	0,21	0,18	0,19
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	24 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение общей площадью 197,04 кв.м</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	35 000	34 000	33 000	42 000	36 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 662	24 929	24 196	26 718	22 319
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 338	9 071	8 804	15 282	13 681
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 176				
Веса, %	0,21	0,21	0,21	0,18	0,19
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	24 800				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**Расчет стоимости объектов оценки.**

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

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

Таблица 54.

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

№ п/п	№ объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Справедливая стоимость (с учетом округлений), руб.
1	1	цоколь	175,47	24 800	4 351 660
2	1	цоколь	189,85	24 800	4 708 280
3	1	цоколь	197,04	24 800	4 886 590
					<b>13 946 530</b>

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 54.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б (после межевания, а также по данным Росреестра, участок под строительство указанного дома имеет площадь 6 745 кв. м., кадастровый номер 36:33:0002202:2003), по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**13 946 530 руб.,**

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	4 351 660
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	4 708 280
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	4 886 590

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

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**13 946 530**

*(Тринадцать миллионов девятьсот сорок шесть тысяч пятьсот тридцать) рублей,*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	4 351 660
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	4 708 280
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	4 886 590

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

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

**2. Справочная литература**

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.), Нижний Новгород, 2018 год.
4. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.), Нижний Новгород, 2020 год.

**3. Методическая литература**

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

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

Объекты анализа №1-10:

Контактная информация продавца: +7 (960) 112-46-48, Владимир  
Vladimir4832@gmail.com

https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_100\_kvm\_voronejskaya\_oblast\_novovoronej\_voronejskaya\_pervomayskaya\_ul\_7b\_6832780839/

← ↻ 🔒 https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_800\_kvm\_voronejskaya\_novovoronej\_pervomayskaya\_ul...

## Продаем помещение свободного назначения, 800 м², Нововоронеж

22 400 000 ₽ цена за м² 28 000 ₽ г. Нововоронеж полный адрес ★ Добавить в избранное

руб дол евро 📧 📞 📧 📧

🕒 13 декабря 2019 📈 446 (+2 за сегодня) 🔄 Обновлено 13 февраля 🗨️ Пожаловаться 📌 Заметка 🖨️ Печать 📄 PDF



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

**Биржа ММВБ ЦБ РФ**  
USD 73.28 ₽ -0.05 П  
EUR 89.15 ₽ 0.16 П  
**БИТСОIN**  
BTC 3513974 P -22090 P

Windows taskbar: 15:05 16.02.2021

← ↻ 🔒 https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_800\_kvm\_voronejskaya\_novovoronej\_pervomayskaya\_ul...

### ПСН в продажу

Цена:	22 400 000 P	Общая площадь:	800 м²
Цена за м²:	28 000 P	Дата публикации:	13 декабря 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	13 февраля
Тип объекта:	псн	ID:	683-278-083-9
Тип объявления:	вторичка		

### Описание

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

### Информация

Продается ПСН площадью 800 кв.м. Воронежская область, цена 22 400 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

🗨️ Пожаловаться 📌 Заметка 🖨️ Печать 📄 PDF

### Расположение

Воронежская область, Нововоронеж

📍 г. Нововоронеж (центр): 📏 1149 м. на карте  
📍 г. Лиски: 📏 42 км на карте  
📍 г. Воронеж: 📏 38 км на карте

Windows taskbar: 15:06 16.02.2021

Microsoft Excel spreadsheet showing a table of property listings:

№ п/п	Этаж	Площадь помещения, м²	Стоимость 1 м², руб.	Примечание
1	1	80	35 000	наличие отдельного входа
2	1	120	35 000	наличие отдельного входа
3	1	180	34 000	наличие отдельного входа
4	1	240	33 000	наличие отдельного входа
5	1	350	32 000	наличие отдельного входа
6	1	400	31 000	наличие отдельного входа
7	1	450	31 000	наличие отдельного входа
8	1	520	30 000	наличие отдельного входа
9	1	600	29 000	наличие отдельного входа
10	1	800	28 000	наличие отдельного входа

Владимир  
тел. 8-960-112-46-48  
vladmir4832@gmail.com

22 июл, 09:35 33 просмотра, 0 за сегодня

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

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

В избранное Пожаловаться

1 фото

119 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

4 998 000 Р 42 000 Р за м<sup>2</sup>

ID 25506048 +7 961 181-80-52

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

Написать сообщение

Отзыв о сайте

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

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

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

#### Возможное назначение

Ещё: коммерция, магазин, банк

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 961 181-80-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### Условия сделки

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

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 3,2 м

Вход Отдельный с улицы

Состояние Типовой ремонт

Ожидается sslwidget.criteo.com

15:06 16.02.2021

**Офис, 190 м²**  
 Воронежская область, Нововоронеж, Аленовская ул., 46 На карте

6 840 000 Р  
36 000 Р за м²

ID 47736839  
 +7 920 412-09-11  
 +7 777 278-30-31

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

[Написать сообщение](#)

190 м² 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

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

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

**Условия сделки**

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

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

Юридический адрес	Не предоставляется
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	2
Доступ	Свободный

Ожидается 6635580.fs.doubleclick.net

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



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

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

#### 1. Термины и определения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Глава администрации  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
Нововоронеж  
сотрудника органа, осуществляющего  
информационно-техническое обеспечение  
объекта в эксплуатацию

С.А. Честякин  
(расшифровка подписи)

(подпись)



№ RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

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

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

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

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

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

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

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

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

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

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

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

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

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

по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора.

#### 4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, по настоящему Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (один) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства, определенной на основании:

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

4.1.2. данных технической инвентаризации, произведенной участником в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе квартир, жилых помещений), после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с кадастровым паспортом Объекта долевого строительства (окончательная стоимость).

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

4.2. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома (в том числе Объекта долевого строительства), возмещение Застройщика по строительству Дома (в том числе Объекта долевого строительства), расходы по технической инвентаризации Дома, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома (в том числе Объекта долевого строительства).

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

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

#### 5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в

8

размере, указанном в п. 4.1. Договора исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора, в размерах, порядке и сроки согласно Графику платежей, являющемуся Приложением № 2 к Договору.

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

5.2.1. превышает ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства в связи с изменением фактической общей площади – Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика согласно п. 3.2.4. Договора доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства, о чем подписать акт о взаиморасчетах в соответствии с п. 3.2.5. Договора.

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

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

5.2.2. меньше ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства в связи с изменением фактической площади – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания акта о взаиморасчетах согласно п. 3.2.5. Договора на основании полученного от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования об этом и счета на оплату по реквизитам, указанным в разделе 12 Договора.

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

#### 6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

9

<p>такого объекта на два месяца;</p> <p>Если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с нарушением от условий Договора и (или) обязательных требований, установленных в Едином государственном реестре недвижимости, или к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик обязан в течение срока, указанного в п. 6.2. настоящего Договора, устранить недостатки Объекта долевого строительства, в том числе возместить стоимость понесенных расходов на устранение недостатков, и возместить убытки, причиненные в результате нарушения Застройщиком условий Договора.</p> <p>6.3. Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, градостроительных регламентов, а также иных обязательств, возложенных на участника долевого строительства, в том числе в результате проведения работ по ремонту, проведению самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.</p>	<p>6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления на ввод Дома в эксплуатацию.</p> <p>6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года.</p> <p>6.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, которые не могли быть выявлены при его визуальном осмотре при приемке и подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в срок, установленный Застройщиком долевого строительства, но составивший не менее чем 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Участника долевого строительства о таких недостатках.</p> <p>6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, градостроительных регламентов, а также иных обязательств, возложенных на участника долевого строительства, в том числе в результате проведения работ по ремонту, проведению самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.</p>
<p>7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.</p> <p>7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.</p> <p>7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.</p> <p>Предусмотренные Договором гарантийные обязательства Застройщика сохраняются в течение действия всего гарантийного срока, указанного в п. 6.2. Договора.</p> <p>7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:</p> <p>7.3.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе прекратить исполнение договора в случае:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок</li> </ol>	<p>7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Застройщиком условий Договора в случае несения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).</p> <p>Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства уведомления о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.</p> <p>В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня его расторжения.</p> <p>7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный</li> </ul>

сроку Объект долевого строительства не будет передан Участнику строительства;

3.5. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора возможно в части до истечения срока его действия возможно в следующих случаях: Участник долевого строительства имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора

3.6. В случае неисполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1. Договора;

3.7. В случае неисполнения Застройщиком денежных средств, предусмотренных п. 3.3. Договора;

3.8. В случае неисполнения Застройщиком обязательства в рамках настоящего Договора;

3.9. В случае принятия решения о ликвидации Застройщика;

3.10. В случае возбуждения судебного производства или иного производства в отношении Застройщика;

3.11. В случае неисполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 3.2. Договора;

3.12. В случае существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения полезной площади Квартир, более чем на 15 % от Общей строительной площади Квартир, изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

3.13. Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В этом случае Застройщик в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента расторжения Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, предусмотренных п.п. 7.3.1., 7.3.4. Участник долевого строительства не ранее 11.11.2014 года вправе осуществить односторонний отказ от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. В таком случае Застройщик обязан не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента расторжения Договора возратить Участнику долевого строительства денежные средства в счет оплаты стоимости приобретенных им по Договору денежных средств, на расчетный счет, указанный в разделе 12 Договора, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами из расчета 10 (Десяти) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком

7.4. Изменения условий настоящего Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются полномоченными на то представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения истца.

## 9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока введения Дома в эксплуатацию Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,0274% от цены Договора за каждый день просрочки.

9.3. В случае отказа Участником долевого строительства от исполнения договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 7.3.4. Договора, Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере 0,0274% от внесенной Участником долевого строительства суммы по Договору. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору до дня их возврата Застройщиком. Участнику долевого строительства в соответствии с п. 7.3.4.

13

сроку Объект долевого строительства не будет передан Участнику строительства;

3.5. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора возможно в части до истечения срока его действия возможно в следующих случаях: Участник долевого строительства имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора

3.6. В случае неисполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1. Договора;

3.7. В случае неисполнения Застройщиком денежных средств, предусмотренных п. 3.3. Договора;

3.8. В случае неисполнения Застройщиком обязательства в рамках настоящего Договора;

3.9. В случае принятия решения о ликвидации Застройщика;

3.10. В случае возбуждения судебного производства или иного производства в отношении Застройщика;

3.11. В случае неисполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 3.2. Договора;

3.12. В случае существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения полезной площади Квартир, более чем на 15 % от Общей строительной площади Квартир, изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

3.13. Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В этом случае Застройщик в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента расторжения Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, предусмотренных п.п. 7.3.1., 7.3.4. Участник долевого строительства не ранее 11.11.2014 года вправе осуществить односторонний отказ от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. В таком случае Застройщик обязан не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента расторжения Договора возратить Участнику долевого строительства денежные средства в счет оплаты стоимости приобретенных им по Договору денежных средств, на расчетный счет, указанный в разделе 12 Договора, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами из расчета 10 (Десяти) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком

12

руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства и иная информация, представляющая для Сторон потенциальную коммерческую ценность в силу ее доступности для третьих лиц, к которой нет свободного доступа на законном основании и в отношении которой заинтересованной Стороной введен режим конфиденциальности, является конфиденциальной и не подлежит разглашению, за исключением случаев, когда ее предоставление обязательно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно уведомить друг друга.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются исключительно соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.5. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем вручения лично под роспись или почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о получении по почте, в том числе по адресу, указанному в настоящем Договоре или Законом.

11.6. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, по одному из которых не установлен срок действия, один для государственной регистрации, один для каждой из Сторон, один для государственной регистрации долевого строительства для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются равнозначными.

11.7. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней после подписания Договора.

11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.8.1 Приложение № 1. Описание и характеристики Объекта долевого строительства.

11.8.2 Приложение № 2. График платежей.

11.8.3 Приложение № 3. План Объекта долевого строительства.

11.8.4 Приложение № 4. Перечень отчетности Застройщика.

## 12. Адреса и реквизиты Сторон.

ООО «КУДЕЯР» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
ИНН 3603010011 ОГРН 1033603010011

15

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

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

10.2. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 10.1. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 1 (Один) % от суммы Договора

10.3. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 10.2. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 0,1% от суммы Договора за каждый случай нарушения.

10.4. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 10.3. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,1% от суммы Договора за каждый день неисполнения обязательства.

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

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

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

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

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

## 11. Заключительные положения.

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

14







Приложение № 2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

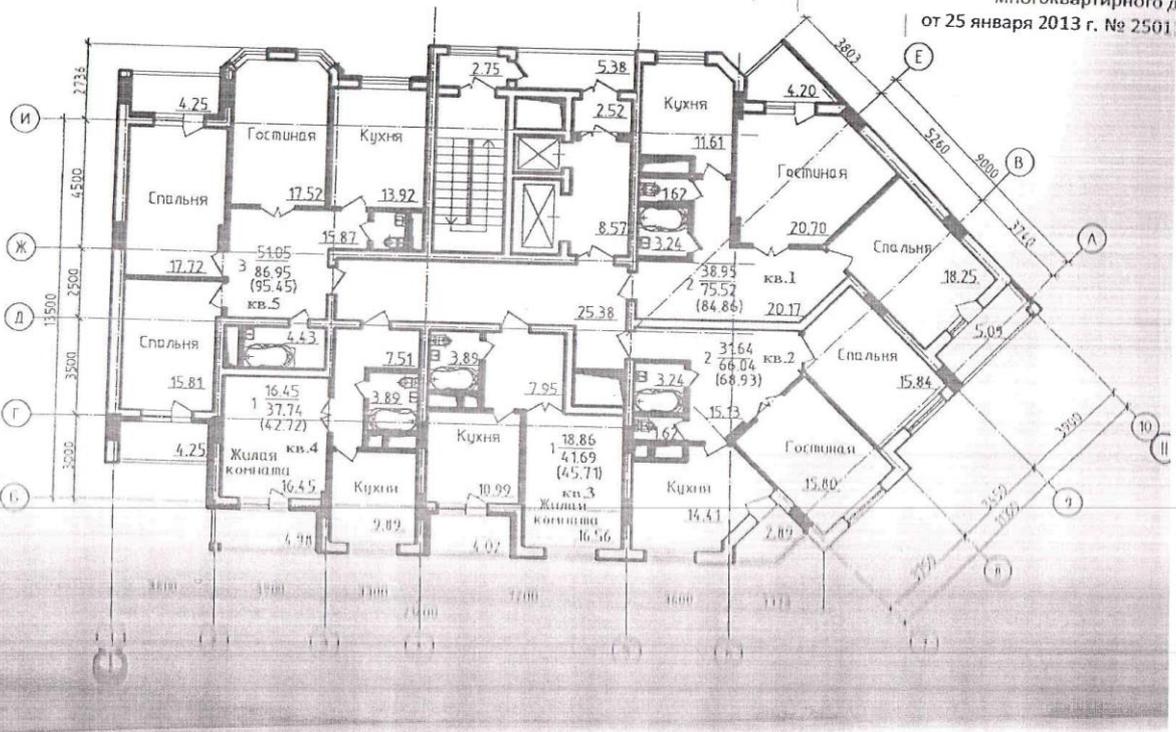
Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Договора с долевым строительством Договора с государственной регистрацией	98 364 434,98
До 31 марта 2013 г.	17 989 194,00
До 30 апреля 2013 г.	17 105 369,30
До 31 мая 2013 г.	16 496 001,73
	149 955 000,00

Участник долевого  
строительства:

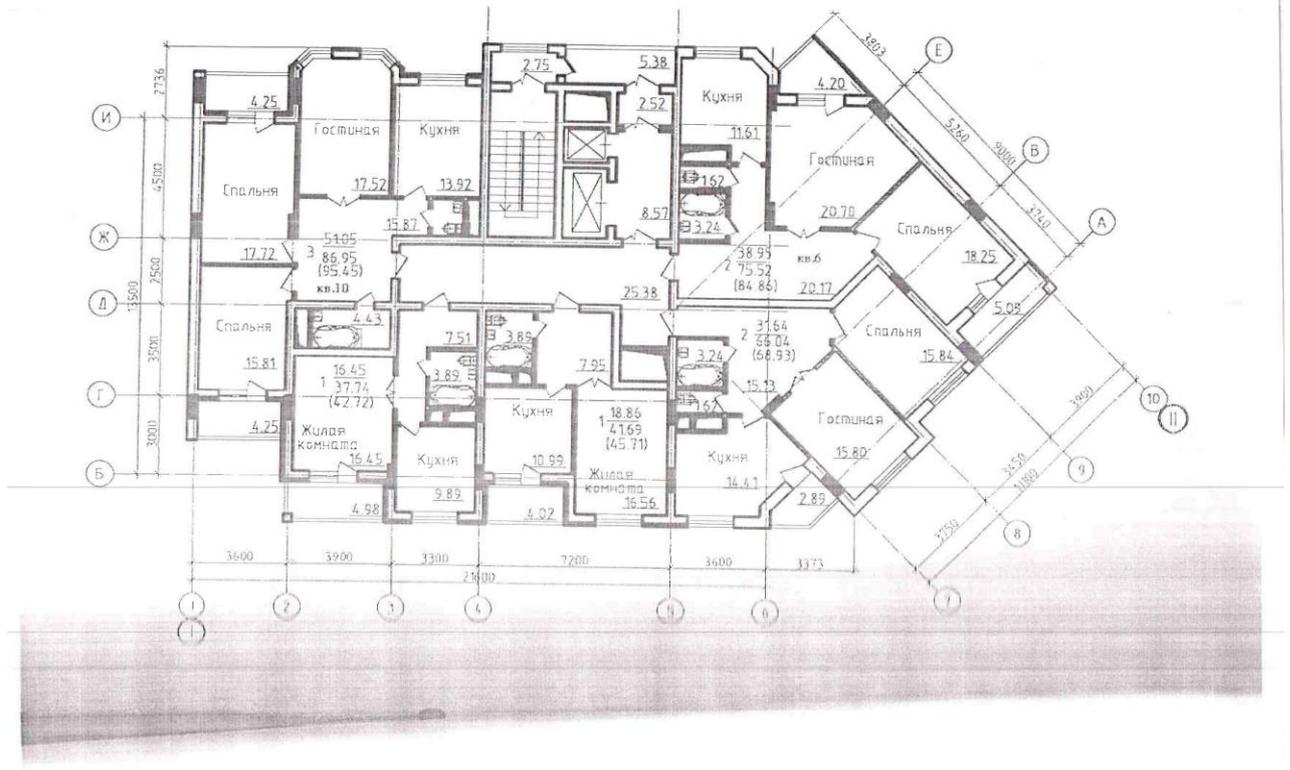


План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №2)

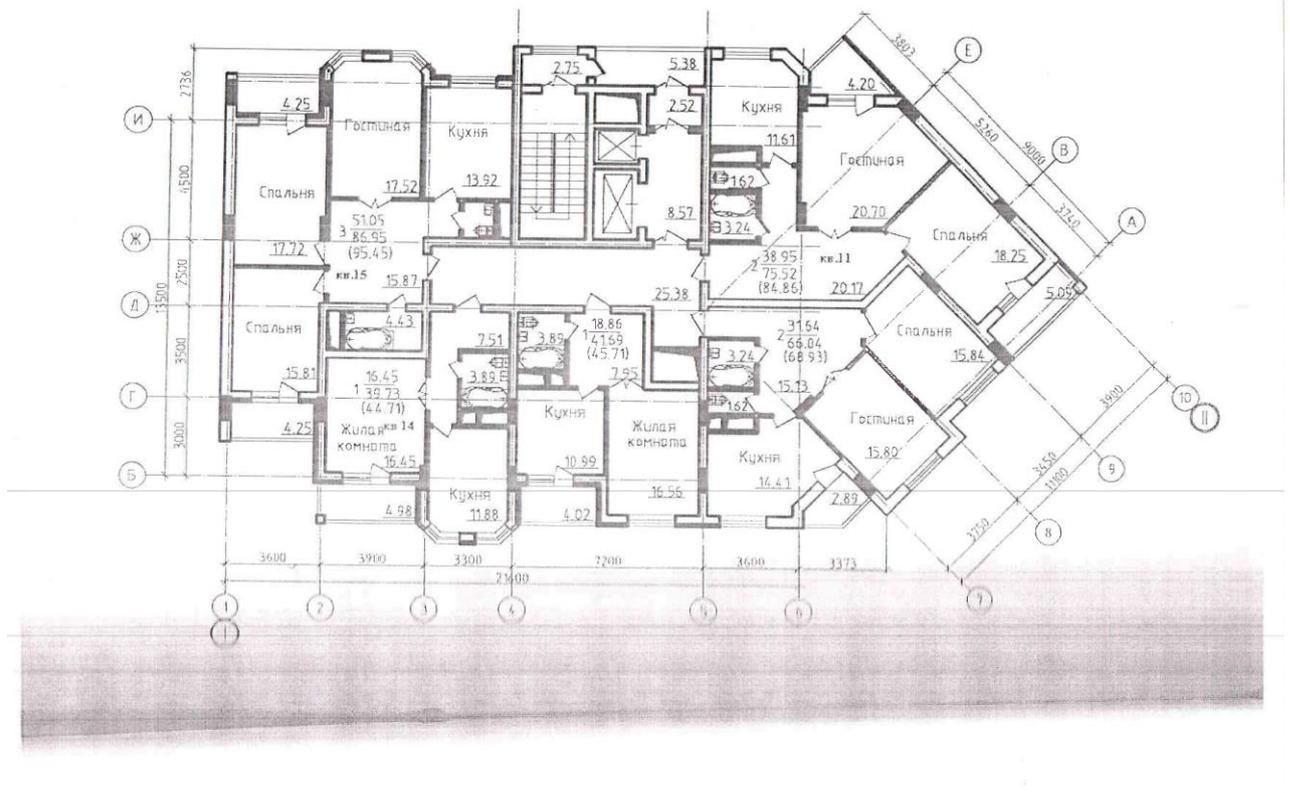
Приложение  
к договору участия в долевом строитель  
многоквартирного д  
от 25 января 2013 г. № 2501



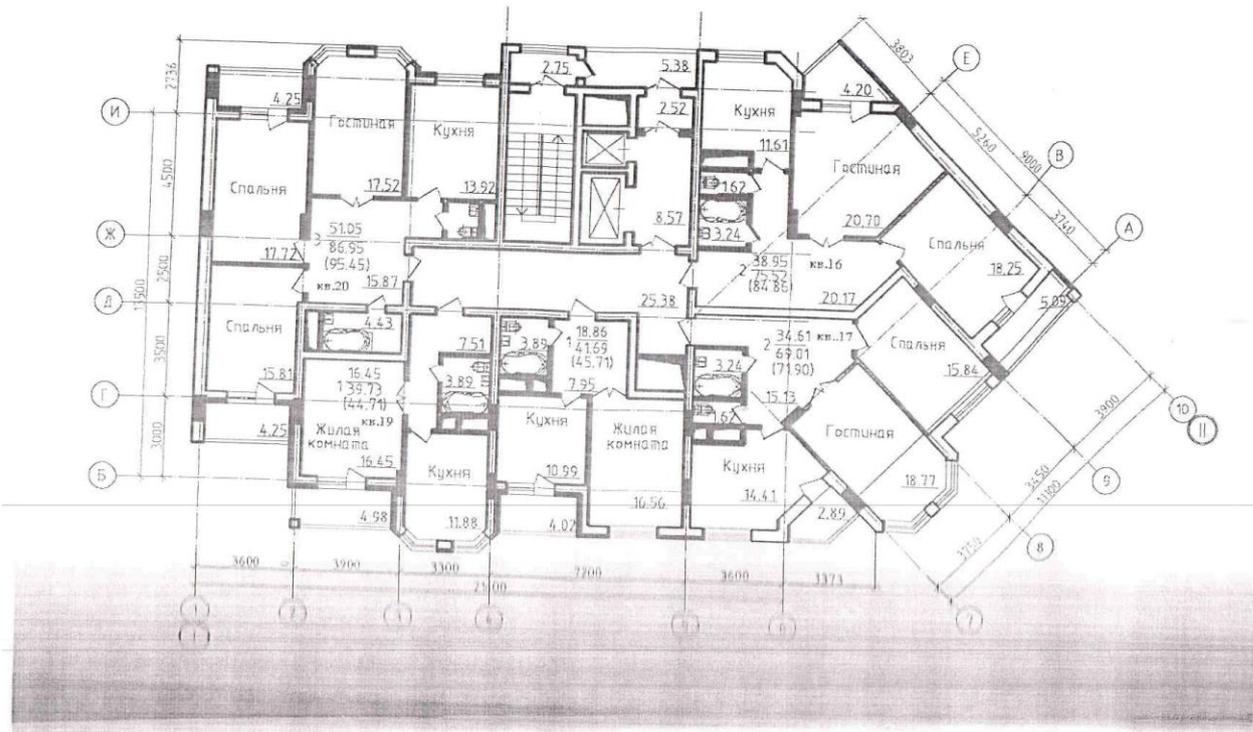
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №3)



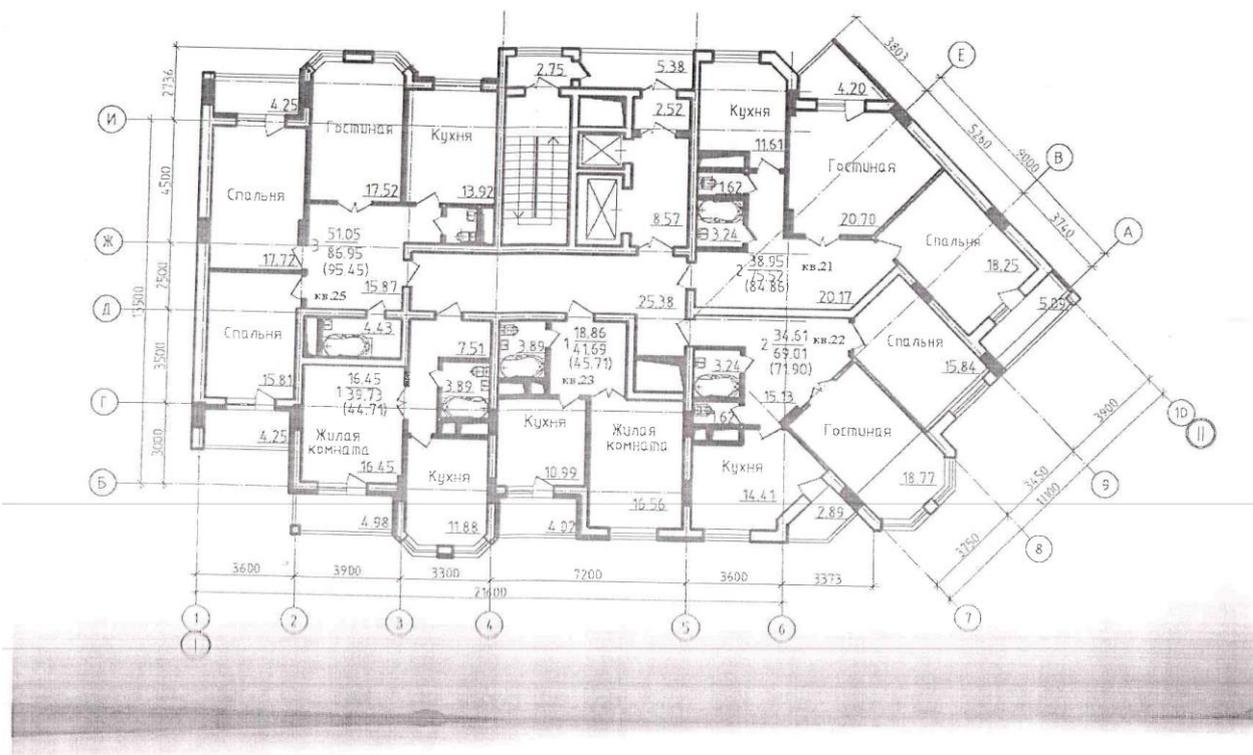
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №4)



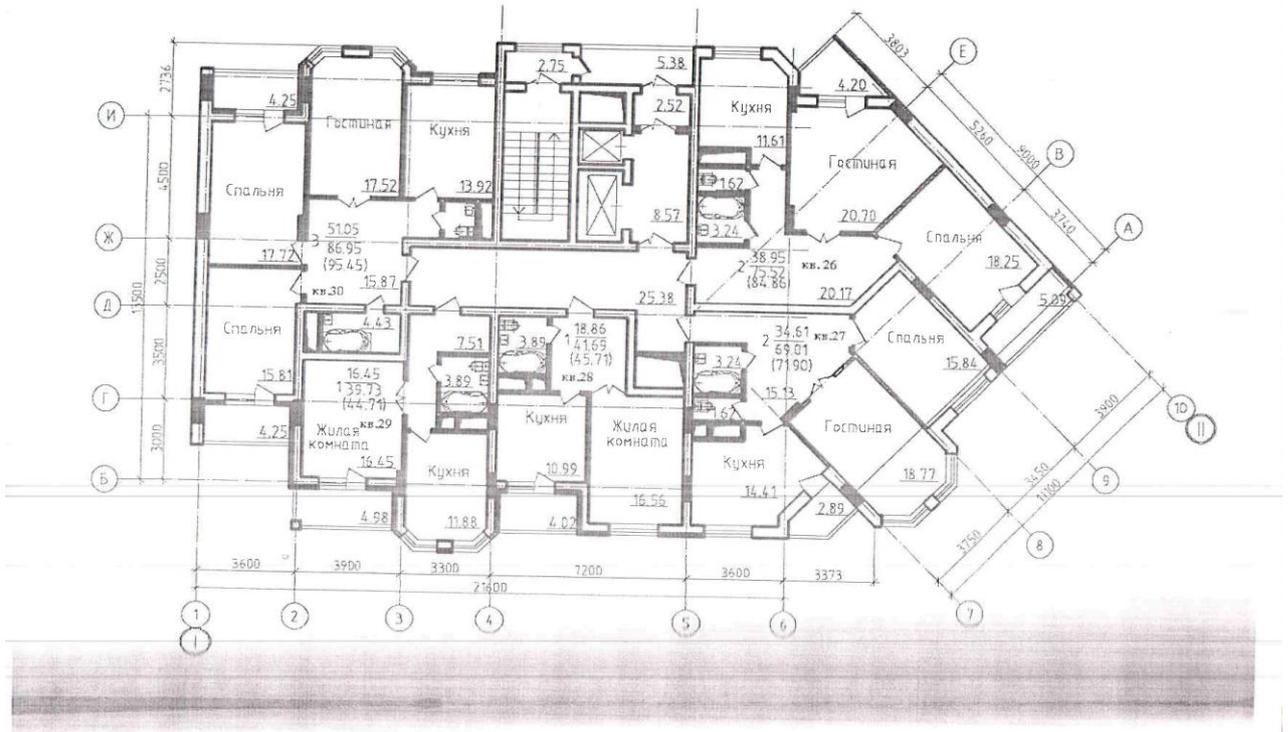
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №5)



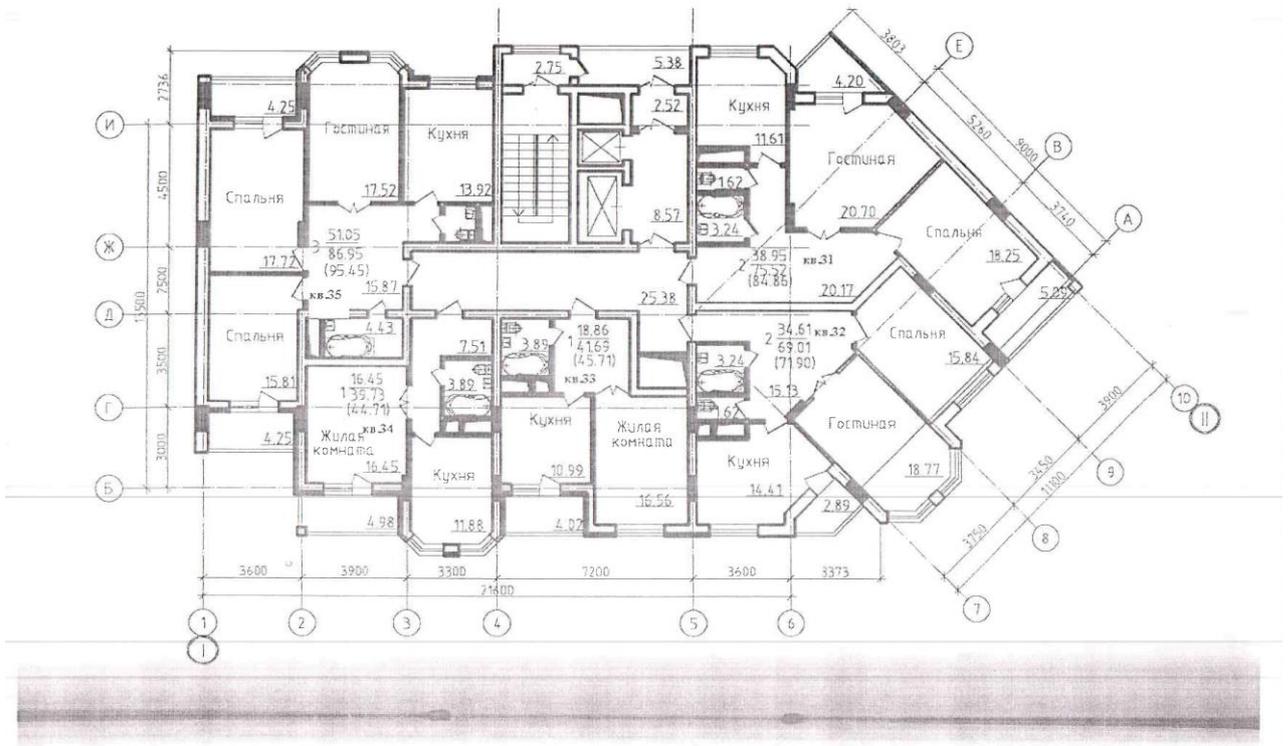
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)



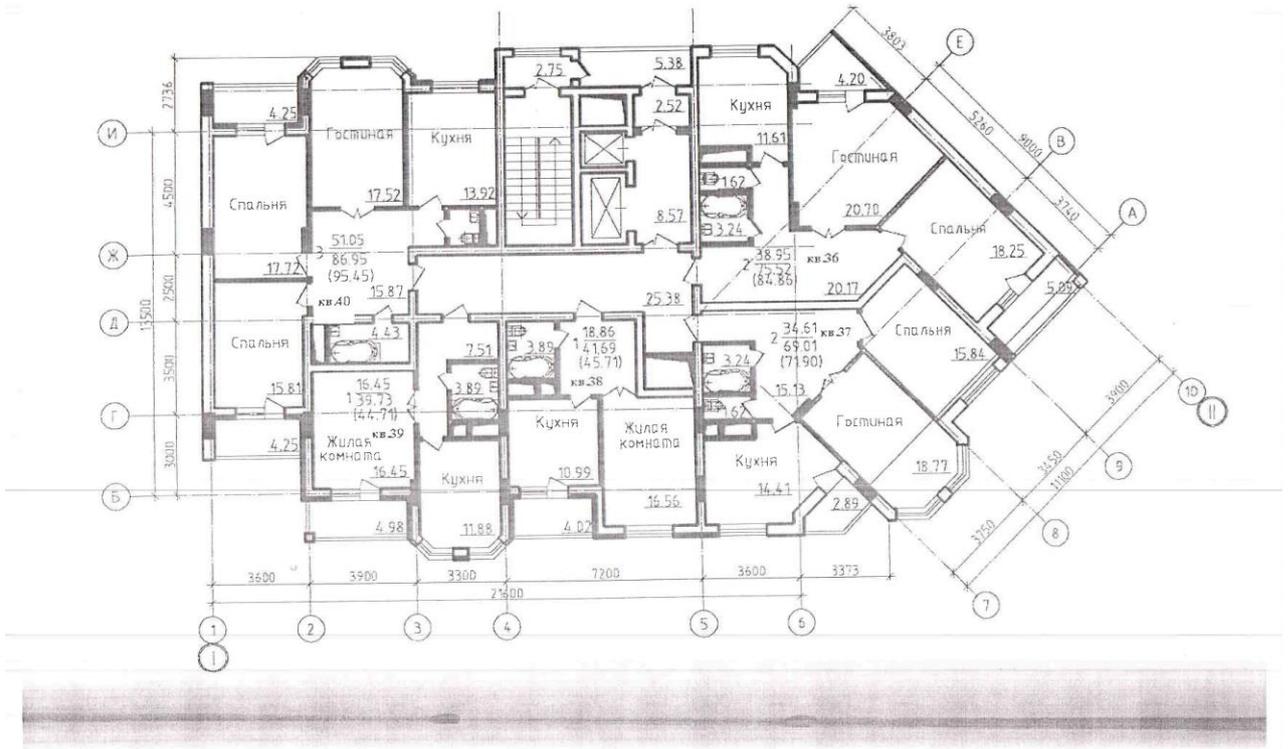
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №7)



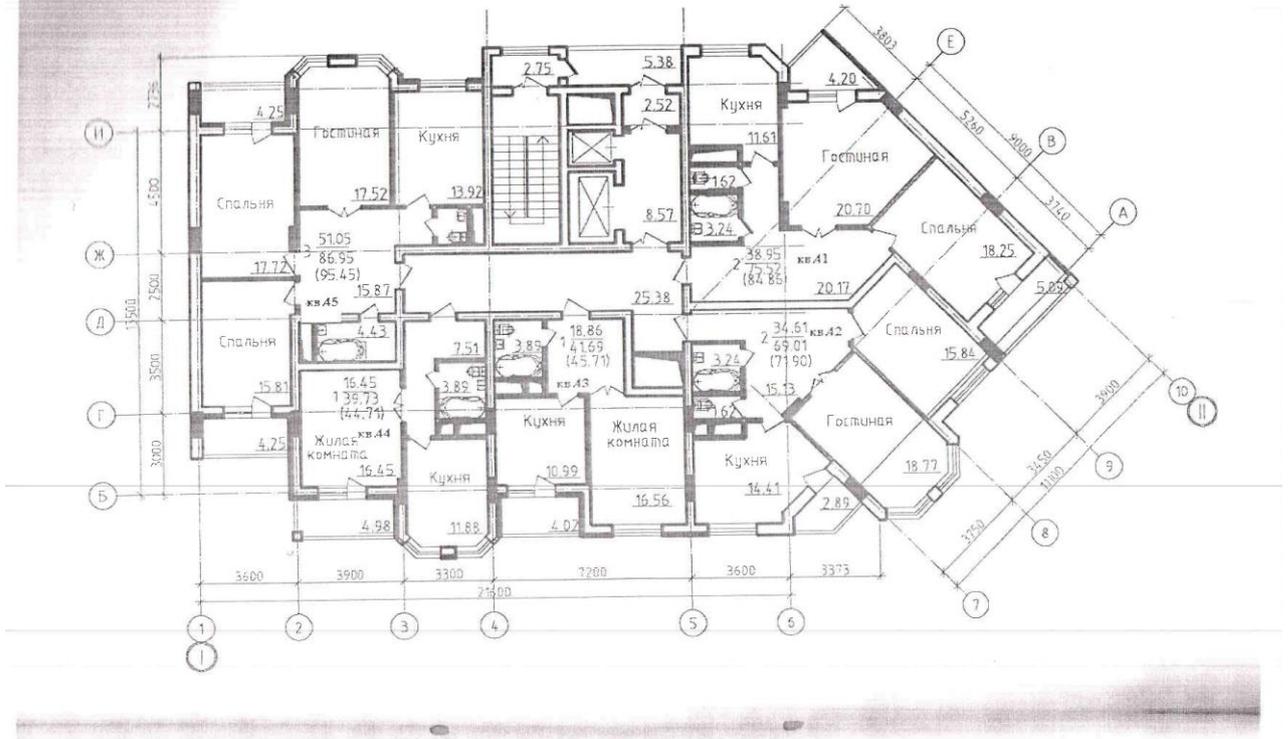
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №8)



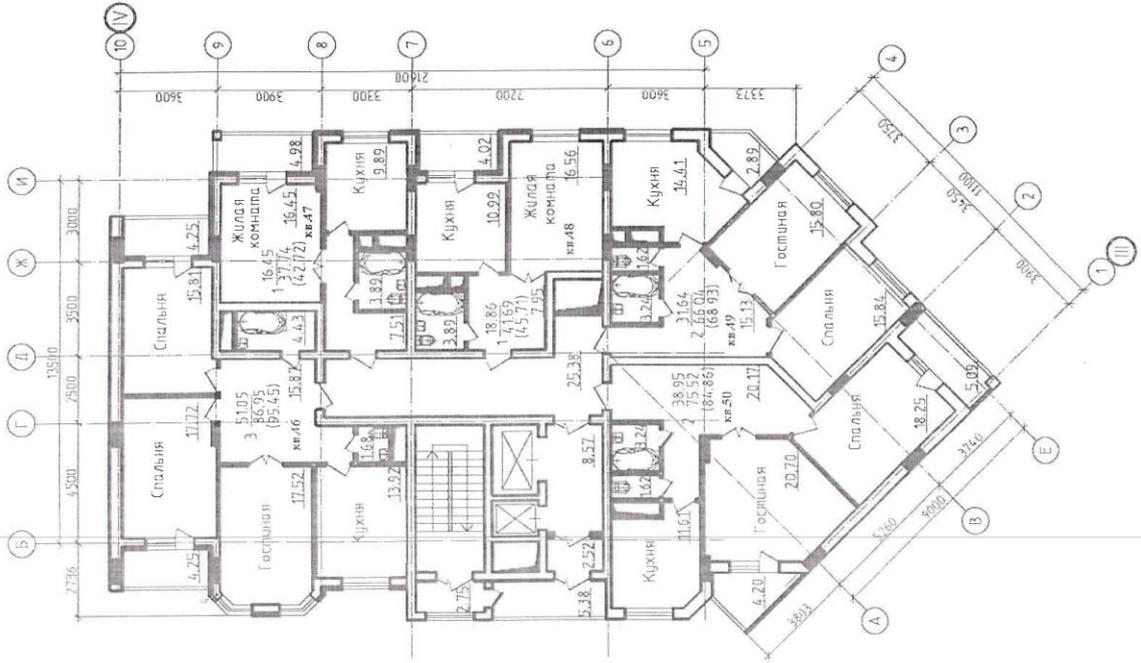
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №10)



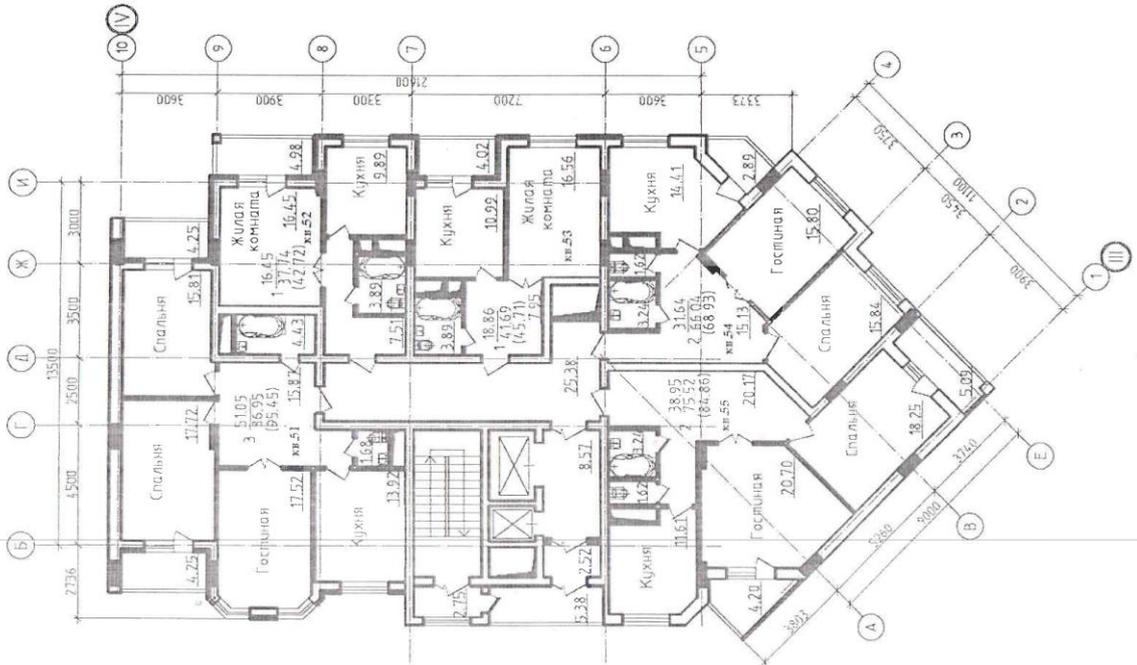
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №10)



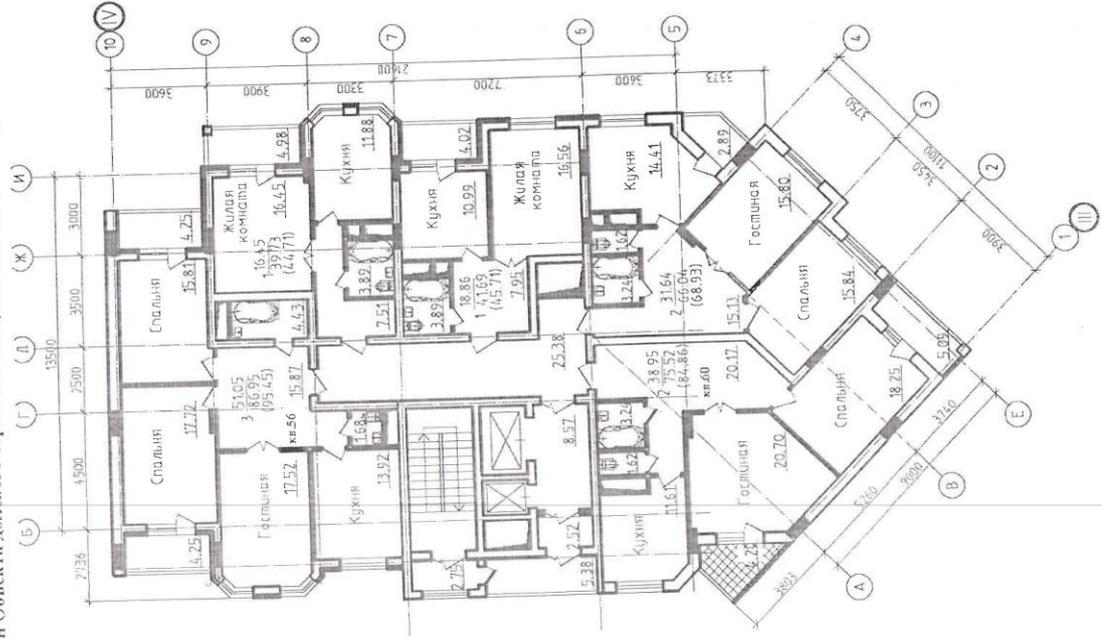
План Объекта долевого строительства (Секции №2, этаж №2)



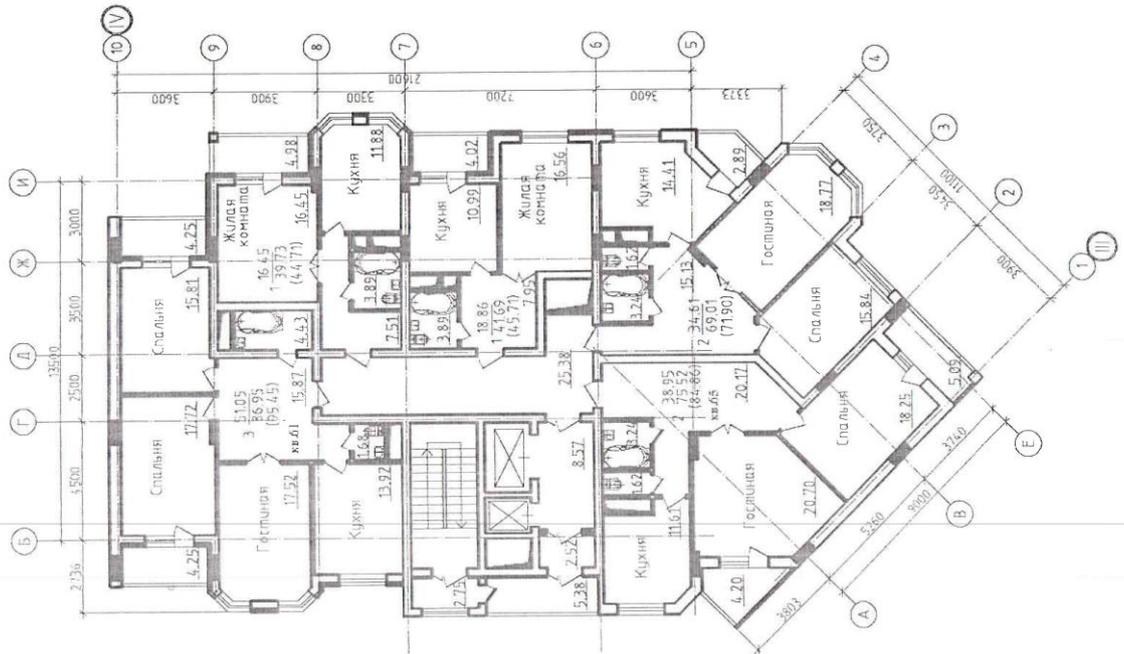
План Объекта долевого строительства (Секции №2, этаж №3)



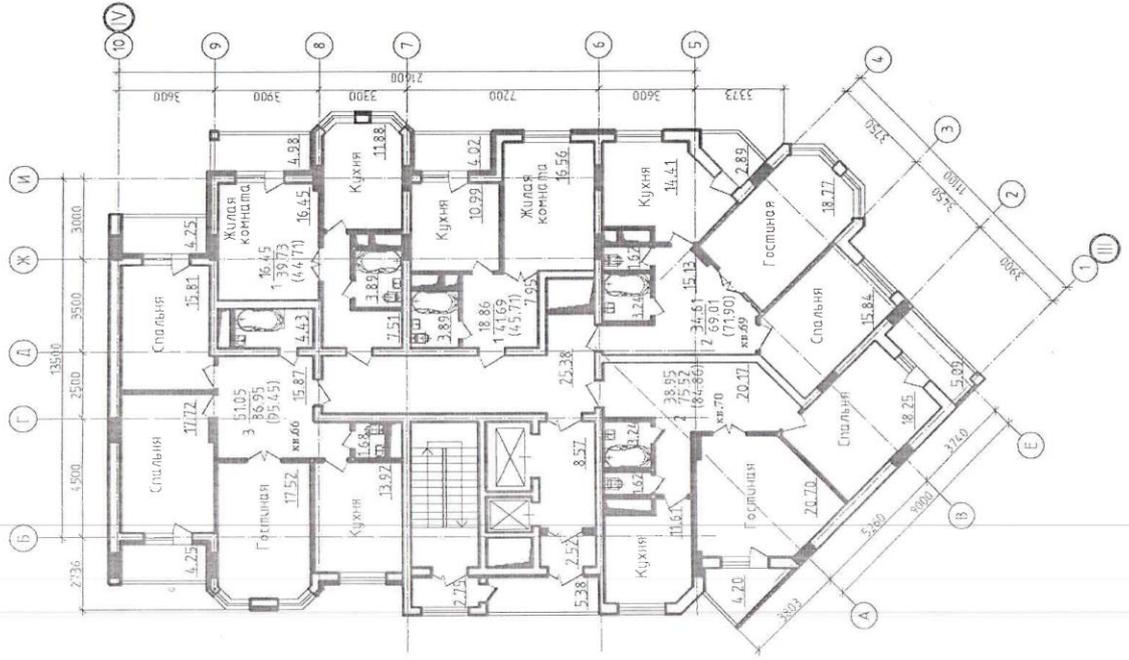
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №4)



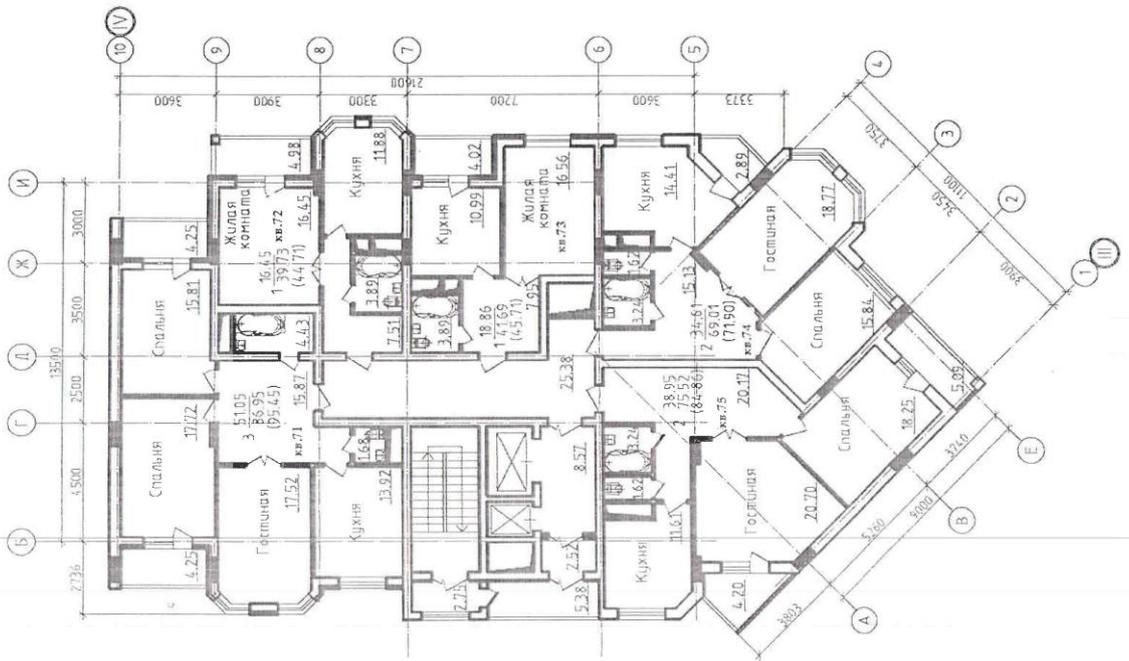
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №5)



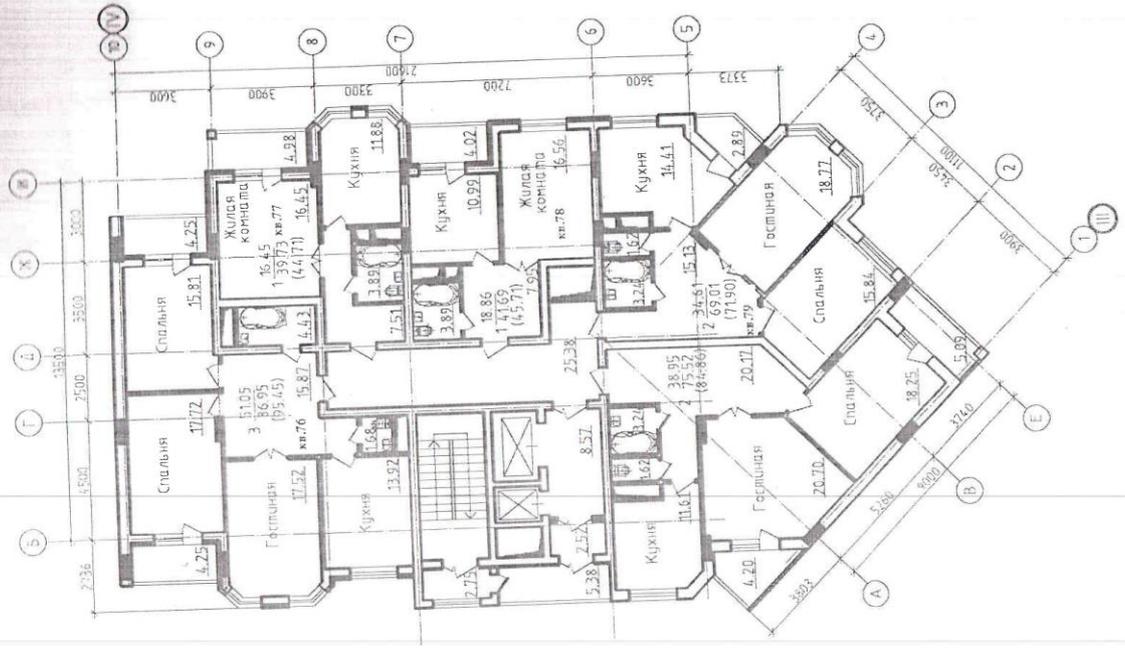
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №6)



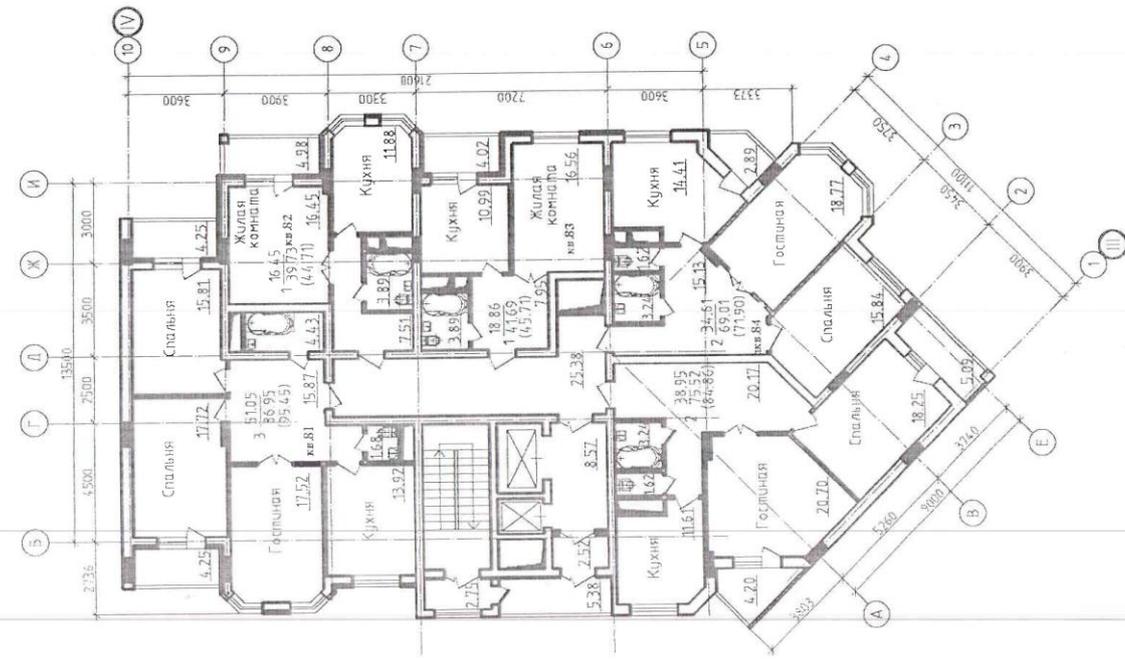
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №7)



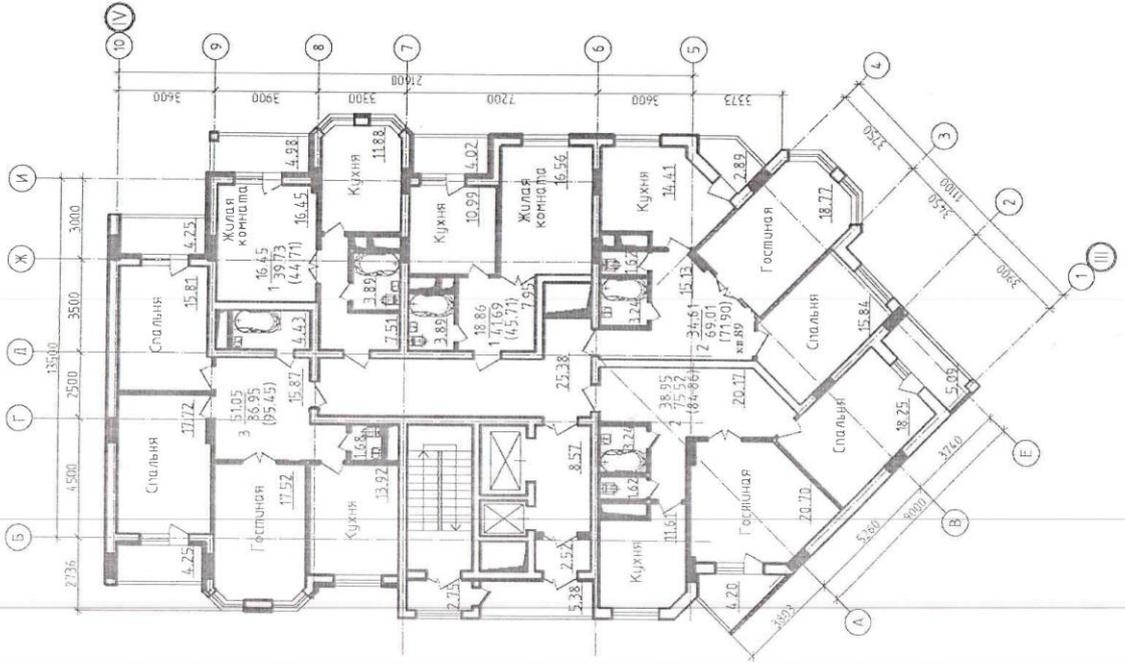
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №9)



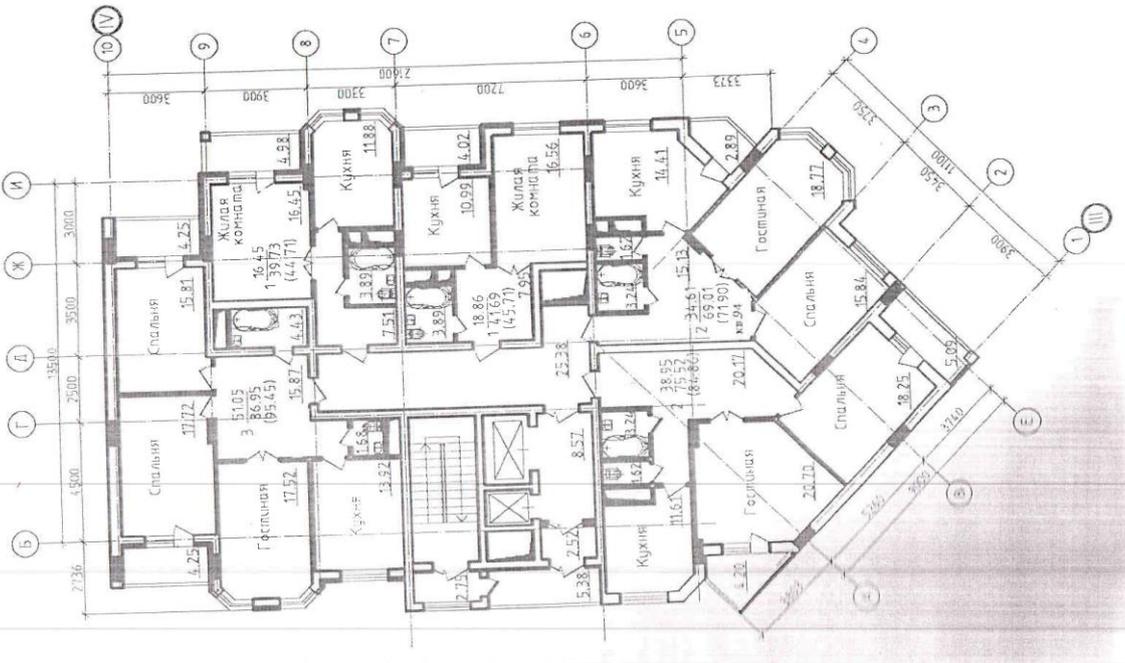
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №9)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №10)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №11)



Приложение № 4  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

Перечень периодической отчетности Застройщика

1. Акты выполненных работ по формам КС-2 и справка об объемах работ по форме КС-3 (ежемесячно, до пятого числа месяца следующего за отчетным);
2. Журнал производства работ (периодически, предьявляется на площадке строительства)
3. Журнал авторского надзора (периодически, предьявляется на площадке строительства)
4. Планы производства работ (периодически, по мере разработки и утверждение в производстве)
5. Акты производства скрытых работ (периодически, по мере выполнения)
6. Заключение лаборатории о соответствии бетона (ежемесячно, по выполненным работам по монолитному литью);
7. Акты производства пуско-наладочных работ (периодически, по мере выполнения)
8. Акты приемки смонтированного оборудования после индивидуального испытания и комплексного опробования (в т.ч. для поднадзорного оборудования – с отметками о регистрации в территориальных органах Ростехнадзора).
9. Сертификаты на применениею технику и оборудование (по запросу)

Застройщик:

Генеральный директор

Д.А.Агеев

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

Е. В. Палченкова

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области  
№ государственного листа 36  
Договор участия в долевом строительстве  
Дата регистрации 25.01.2013  
№ документа 040



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

Лист




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

на основании данных технической инвентаризации, произведенной уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе квартир, жилых и нежилых помещений), после выезда Дюва в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с кадастровым номером Объекта долевого строительства (околоточная стоимость).

3. Стороны договорились изменить Приложение №4 «Описание и характеристики Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №4 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

4. Стороны договорились изменить Приложение №3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №3 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

5. Расходы на государственной регистрации настоящего Соглашения и подлинников права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства и Застраховщик несут в соответствии с налоговыми законодательством Российской Федерации.

6. Застраховщик обязуется в течение 4 (четырёх) месяцев с момента регистрации настоящего Соглашения вернуть путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства сумму в размере 5 018 700 (пять миллионов восемнадцати тысяч семьсот) рублей, а также отступное в размере 1 061 500 (одни миллионы шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей.

7. Застраховщик обязуется исполнить все обязанности по уплате указанной выше суммы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства при условии перечисления денежных сумм в полном объеме.

8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложений к нему, измененные настоящим Соглашением, утративают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

9. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации и установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.

10. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и при необходимости вносить изменения в Единый государственный реестр недвижимости Российской Федерации, и при необходимости в Единый государственный реестр недвижимости Российской Федерации, и при необходимости в Единый государственный реестр недвижимости Российской Федерации.

11. \* Настоящее Соглашение заключено и в (далее) Электронных, по форме заявления для жилой из Сторон, или для государственной регистрации, или для сепаративной регистрации Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются ори оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

**Застраховщик:**  
ООО «КУДЕЯР», 391061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
ИНН 3602168360 КПП 366201001  
р/с 40702810000760011993 в ЦАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».

Отделение 1 Москва  
к/с 30101810745250000659 БИК 044525659  
Участник долевого строительства:  
ООО «РЕТ ИОН Девелопмент» Д.У. ЗИНО неинформационный "Протон"  
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Щаболова, д.10, корпус 2  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Щаболова, д.10, корпус 2  
ИНН 7708227080, КПП 775001001  
р/с 4070181080000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва,  
к/с 30101810200000000823,  
БИК 044525823.

Подпись Сторон:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

А.Е. Жуков /



С. К. Мельников



Дополнительное соглашение № 13  
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
№ 250113-П от «25» января 2013 года

г. Москва «01» июня 2016 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «РЕТ ИОН Девелопмент» Д.У. «Застраховщик» на основании инвестиционного фонда недвижимости «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Жукова А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 13 (далее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от «25» января 2013 года, а также дополнительному соглашению № 1 от «26» марта 2013 года, дополнительному соглашению №2 от «01» июля 2013 года, дополнительному соглашению №3 от «08» ноября 2013 года, дополнительному соглашению №4 от «25» декабря 2013 года к нему, дополнительному соглашению №5 от «28» апреля 2014 года, к дополнительному соглашению №6 от «03» июня 2014 года, к дополнительному соглашению №7 от «06» августа 2014 года, к дополнительному соглашению №8 от «19» ноября 2014 года, к дополнительному соглашению №9 от «26» января 2015 года, к дополнительному соглашению № 10 от 24 февраля 2015 года и к дополнительному соглашению №11 от 17 августа 2015 года, к дополнительному соглашению № 12 от 20 февраля 2016г., (далее по тексту совместно именуемые «Договор») и нижеизложенное:

1. Руководствуясь частью 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Стороны приняли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

1.1. Стороны договорились изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.1. Приведенные в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

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

**Объект долевого строительства** включается в себя Объект долевого строительства: 1 и Объект долевого строительства: 2 (далее совместно именуемые: Объект долевого строительства).

**Объект долевого строительства: 1** – квартира, т.е. жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартиры подлежат передаче Участнику долевого строительства в количестве 88 (Восемьдесят восемь) штук. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, составляет 6 328,05 кв.м., включая площадь балкона.

**Объект долевого строительства – 2** – квартира, а также встроенно-пристроенные нежилые помещения. Квартиры подлежат передаче Участнику долевого строительства в количестве 1 (Одной) штуки. Общая площадь квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 70,01 кв. м., включая площадь балкона.

Нежилые помещения передаются Участнику долевого строительства в количестве 3 (Трех) штук. Общая площадь нежилых помещений, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 562,36 кв.м.

Итого общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Застраховщиком Участнику долевого строительства, составляет 6 900,42 кв. м.

Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства, который является квартирой и нежилые помещения, описание которых приводится в Приложении №1 к настоящему Договору.

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

2. Стороны договорились изменить п. 4.1 Договора, изложив ее в следующей редакции:  
«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, по настоящему Договору определяется исходя из:

- фактической стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-1, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-1, определенной на основании данных проектной документации и равной 6 328, 05 кв.м. (включая площадь балконов с учетом прилегающего кофорирующего), что составляет 189 841 500 (Сто восемьдесят девять миллионов восемьсот сорок одна тысяча пятисот) рублей (считываемая стоимость Объекта долевого строительства-1);
- фактической стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-2, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-2, определенной на основании данных проектной документации и равной 632, 37 кв.м. (включая площадь балкона с учетом прилегающего кофорирующего), что составляет 22 770 378 (двадцать два миллиона семьсот семьдесят тысяч триста семьдесят восемь) рублей 96 копеек (считываемая стоимость Объекта долевого строительства-2).

Приложение №1  
к Дополнительному соглашению № 13  
от «18» июня 2016 г.  
к договору участия в долевом строительстве  
индивидуального дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

Приложение №1  
к договору участия в долевом строительстве  
индивидуального дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

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

Квартиры расположены по адресу:  
Строительный адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №87 по ул. Первомайская.  
Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

28	44	10	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
29	45	10	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
30	46	2	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
31	47	2	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
32	49	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
33	50	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
34	51	3	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
35	52	3	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
36	55	3	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
37	57	4	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
38	61	5	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
39	62	5	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
40	66	6	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
41	67	6	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
42	70	6	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
43	71	7	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
44	72	7	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
45	73	7	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
46	75	7	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
47	76	8	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
48	77	8	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
49	78	8	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
50	79	8	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
51	80	8	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
52	81	9	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
53	82	9	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
54	84	9	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
55	85	9	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
56	86	10	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
57	87	10	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
58	88	10	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
59	89	10	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
60	91	11	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
61	92	11	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
62	93	11	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
63	94	11	3	2	69,55	30 000	2 086 500,00
64	95	11	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
65	96	12	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
66	97	12	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
67	98	12	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
68	99	12	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
69	100	12	3	2	75,64	30 000	2 269 200,00
70	101	2	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
71	104	2	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
72	105	2	2	3	98,31	30 000	2 949 300,00

№ п/п	Средняя высота квартир	Угол	Кол-во комнат	Сенция	Строительная площадь с учетом долевой балансовой	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта долевого строительства, руб.
1	1	2	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
2	4	2	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
3	5	2	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
4	10	3	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
5	12	4	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
6	14	4	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
7	15	4	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
8	19	5	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
9	20	5	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
10	21	6	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
11	22	6	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
12	24	6	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
13	25	6	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
14	26	7	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
15	27	7	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
16	29	7	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
17	30	7	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
18	31	8	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
19	32	8	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
20	34	8	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
21	35	8	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
22	36	9	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
23	39	9	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
24	40	9	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
25	41	10	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
26	42	10	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
27	43	10	1	1	48,87	30 000	1 466 100,00

№ п/п	Сети	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий)	Стоимость за кв. м., руб.
73	106	3	2	1	75,64	30 000
74	107	3	2	3	69,55	30 000
75	109	3	1	3	53,55	30 000
76	110	3	3	3	98,31	30 000
77	136	9	2	3	75,64	30 000
78	137	9	2	3	69,55	30 000
79	139	9	1	3	53,55	30 000
80	143	10	1	3	48,87	30 000
81	144	10	1	3	53,55	30 000
82	145	10	3	3	98,31	30 000
83	148	11	1	3	48,87	30 000
84	149	11	1	3	53,55	30 000
85	150	11	3	3	98,31	30 000
86	153	12	1	3	48,87	30 000
87	154	12	1	3	53,55	30 000
88	155	12	3	3	98,31	30 000
<b>ИТОГО</b>					<b>6 328,05</b>	<b>189 841 500,00</b>

**Описание и характеристики Объекта долевого строительства-2**

Квартира рачно ожева по адресу: Строительный адрес: Воронежская область, г. Павловград, район жилого дома №7 по ул. Первомайская. Квартиры и нежилые помещения имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Сети	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий)	Стоимость за кв. м., руб.
1	3	11	147	2	70,01	36 008
2	1	цоколь	1	нежилые помещения	175,47	36 008
3	2	цоколь	1	нежилые	189,85	36 008
4	3	цоколь	1	нежилые	197,04	36 008
<b>Итого по квартирам и нежилым помещениям</b>					<b>562,36</b>	<b>20 249 458,88</b>
<b>Итого по квартирам и нежилым помещениям</b>					<b>632,37</b>	<b>22 770 378,96</b>

**Перечень мероприятий по отпуску (благоустройству) Объекта долевого строительства:**

1. Перегородки. Устранение межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, ограничивающих санузлы и кухни) и попоном объеме из гипсокартонных блоков.
  2. Санитарно-технические работы и оборудование.
    - 2.1. Ходовые и террасе водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения грунтовых работ для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, стальные бачки, унитаза. От воды окантовывается потолками и лагушками. Подключаются водопроводы - не устанавливаются. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается. В ванной комнате предусматривается устройство проводки, присоединение к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. (Работа по заделке) Поквартирные счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются в соответствии с установленными нормами.
      - 2.2. Батонная канализация. Стоки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей и подключаются заглушками без выполнения грунтовых работ для подключения сантехоборудования (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству, трубных разводок для подключения сантехоборудования выполняются собственными силами.

2.3. Системы отопления. Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. Приборы - радиаторы отопления, бойлеры, с регулировкой (на время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности). Для связи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется опрессовка и пролив.

3. Электроотопительные работы и оборудование. 3.1. Электроотопительные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из местного кабеля по стенам под штукатурку с установкой оконных устройств - розетки, выключатели, электророзетки - розетки для электрики, установка приборов учета. Электросчетные платы не устанавливаются.

3.2. Слэбонные системы (радио, телефoniaция, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой до этажных щитков без ввода в квартиры.

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. В квартирах, лестничных клетках, акселеро-просторных помещениях, технических помещениях и в подвале установка автономных датчиков и прибором приемного контроля выполняется и выполняется в диспетчерской пункт.

3.4. Система вентиляции - предусматривается устройство естественной вентиляции

4. Отделочные работы. 4.1. По устройству (отделочным) помещениям квартир. Стены штукатурка цементно-песчаным раствором. Загипсовые углы не армируются. Полы стяжка цементно-песчаным раствором с армированием демиферной сеткой для компенсации тепловых расширений бетонной стяжки. В помещениях ванной и туалета без стяжки с монолитной плиточной поверхностью. Потолки без отделки, прокладываются рулонными и вафельными. Плиточка отсутствует. Партий межкомнатные отсутствуют. Двери входные, лабиринт лабиринт марше с покрытием ДВП, с установкой замков, ручек и необходимой фурнитуры.

Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ванных и туалетах - не устанавливаются. Выполняется установка дверей на лоджии и балконах (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластик профиль). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен. Двойные стеклопакеты и пластиковые переплеты, откосы и окантовка оконной жести, подоконные доски - пластик). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.2. Прокладка чистовых отделочных мест общего пользования.

4.3. По отделочным помещениям квартир (балконы, балконы). Стены штукатурка цементно-песчаным раствором. Загипсовые углы не армируются. Окраска масляными красками для наружных работ. Новы монтажные плиты.

Порядок согласно СНиП. Выровнены и подготовленные для чистовой отделки. Выполняется остекление лоджий (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластик профиль, откосы из окрашенной оцинкованной стали, запенены и с установкой штапиков). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Перила лоджий - отсутствуют. Подоконные доски - пластик. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.4. Монтаж трубопроводов и сантехнических устройств, сантехоборудования и подключение сантехоборудования. 4.5. Устройство межкомнатных и наружных сетей водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электросетей по проектной схеме (включая щиты).

4.6. Чистовая отделка мест общего пользования.

4.7. Устройство системы муфтыручения - муфтыручение.

4.8. Нормативный тепловой пункт с учетом учета тепловой энергии.

4.9. Забор для окрашивания территории строительства в красках красной линии

4.10. Нанесение периллаирующей фасад с утеплителем.

Участник долевого строительства:  
Генеральный директор

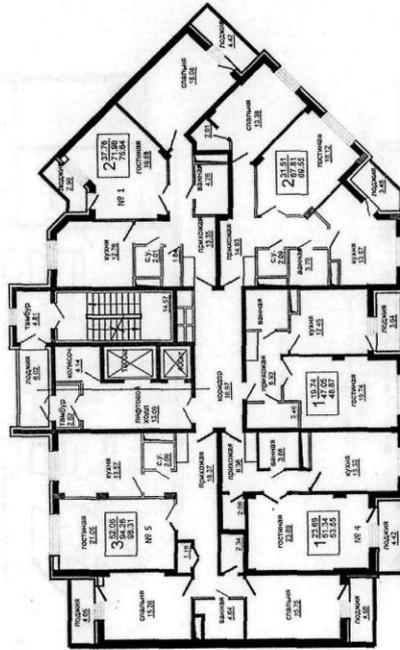
С. К. Мельников

А. Е. Жуков

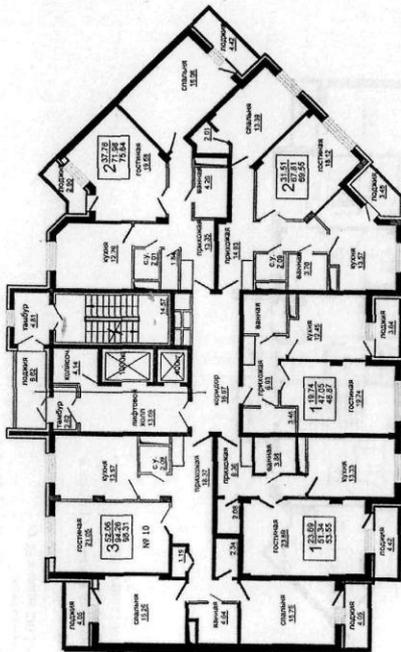
Приложение №2  
К Дополнительному соглашению № 13  
от «01» июля 2016 г.  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

Приложение №2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 января 2013 г. № 250113-П

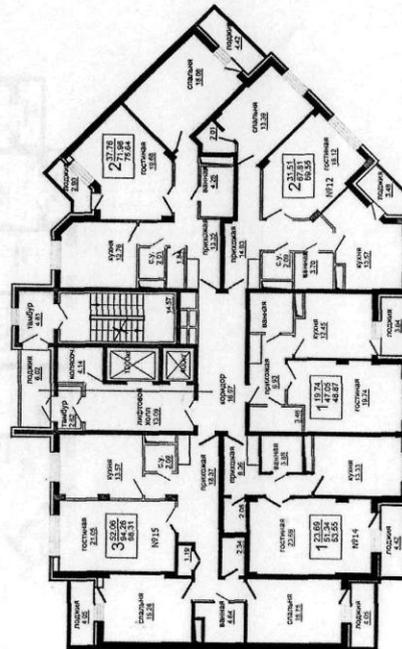
Секция № 1, этаж № 2



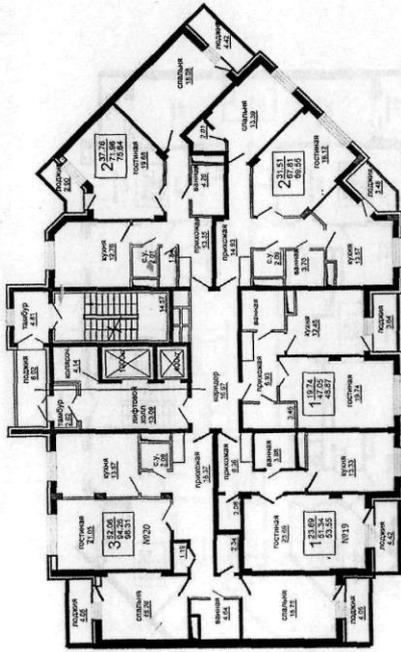
Секция № 1, этаж № 3



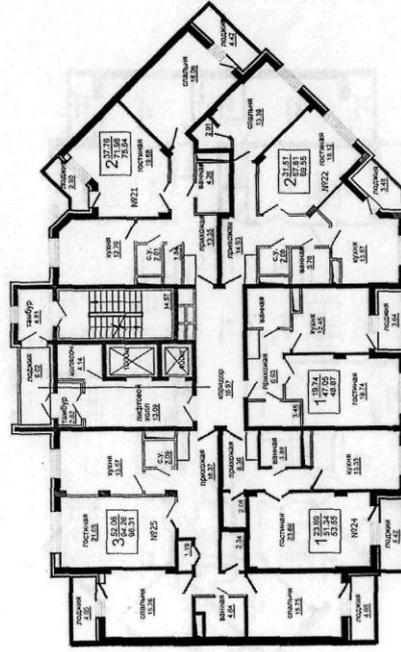
Секция № 1, этаж № 4



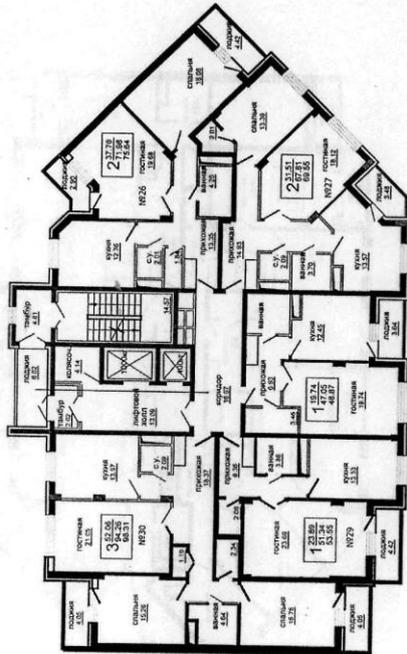
Секция № 1, этаж № 5



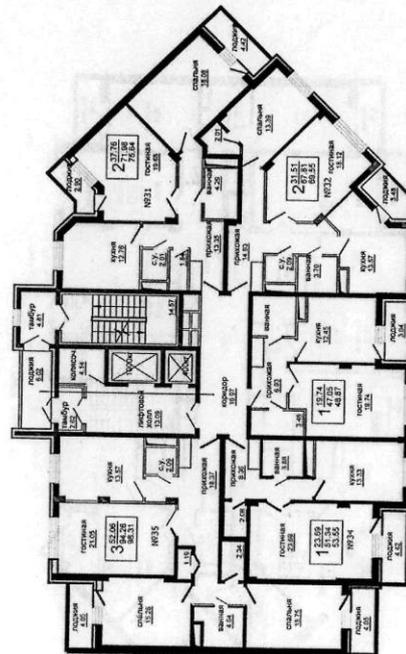
Секция № 1, этаж № 6



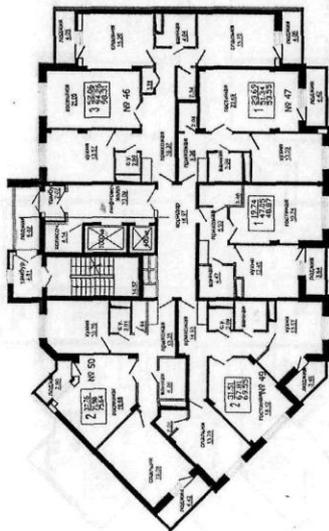
Секция № 1, этаж № 7



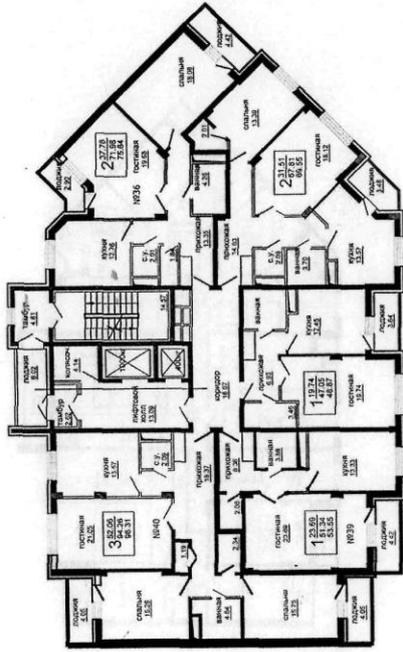
Секция № 1, этаж № 8



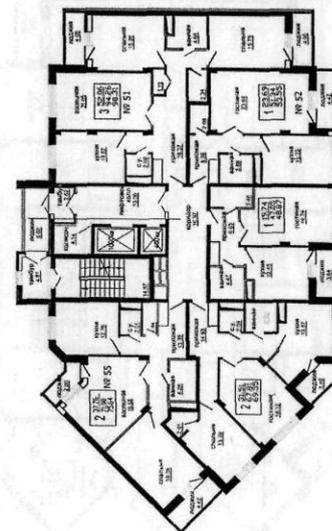
Секция № 2, этаж № 2



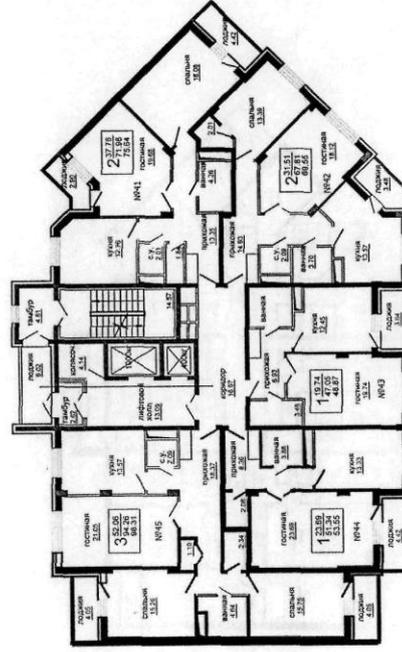
Секция № 1, этаж № 9



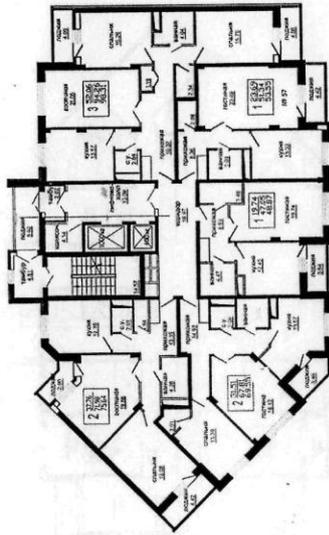
Секция № 2, этаж № 3



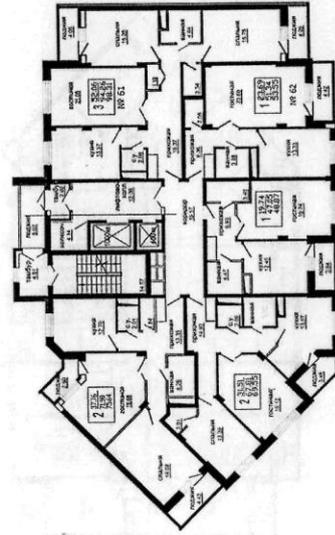
Секция № 1, этаж № 10



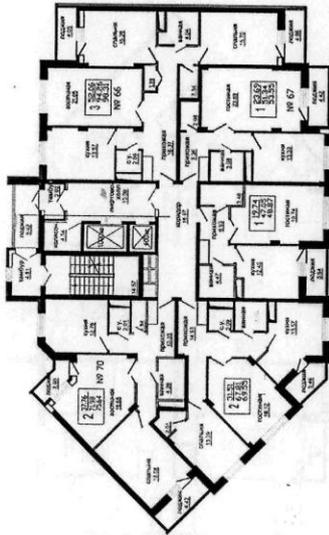
Секция № 2, этаж № 4



Секция № 2, этаж № 5



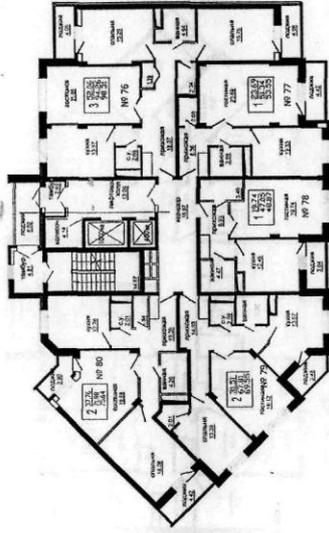
Секция № 2, этаж № 6



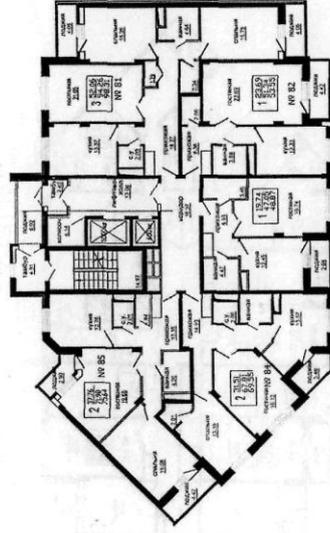
Секция № 2, этаж № 7



Секция № 2, этаж № 8



Секция № 2, этаж № 9



Секция № 2, этаж № 10



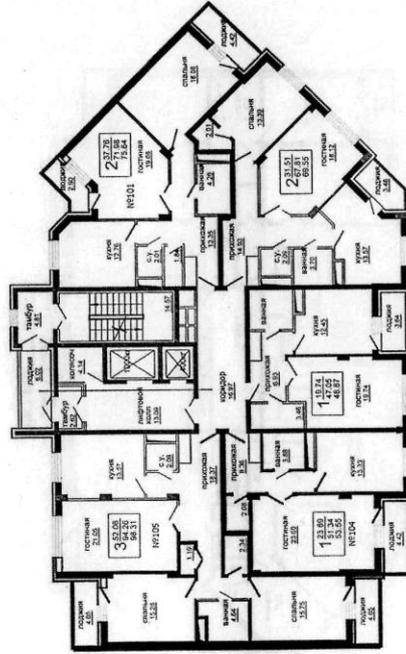
Секция № 2, этаж № 11



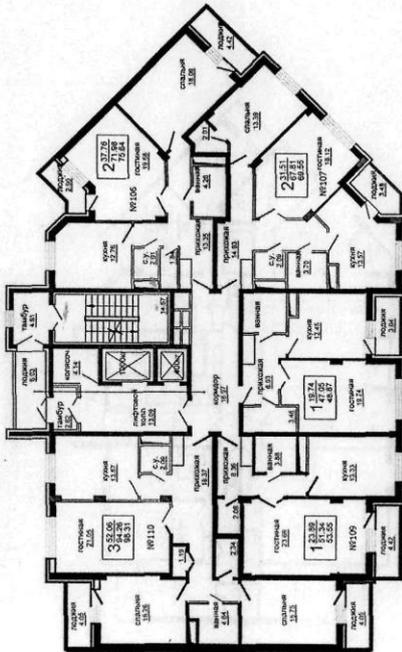
Секция № 2, этаж № 12



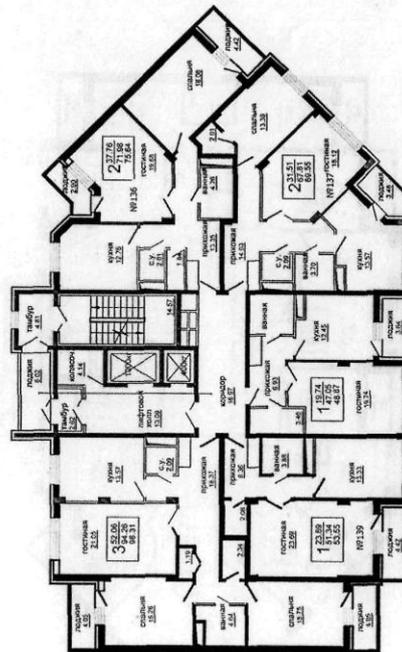
Секция № 3, этаж № 2



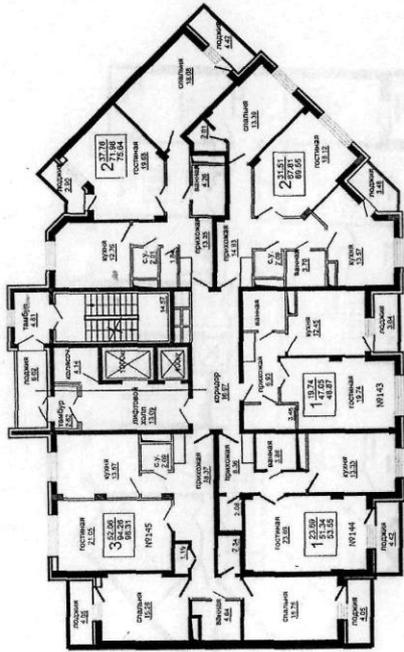
Секция № 3, этаж № 3



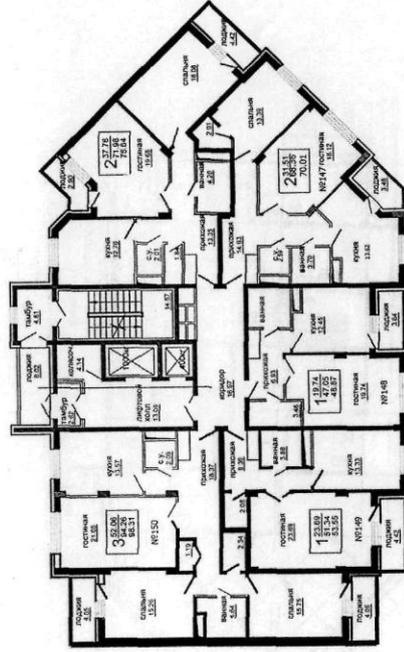
Секция № 3, этаж № 9



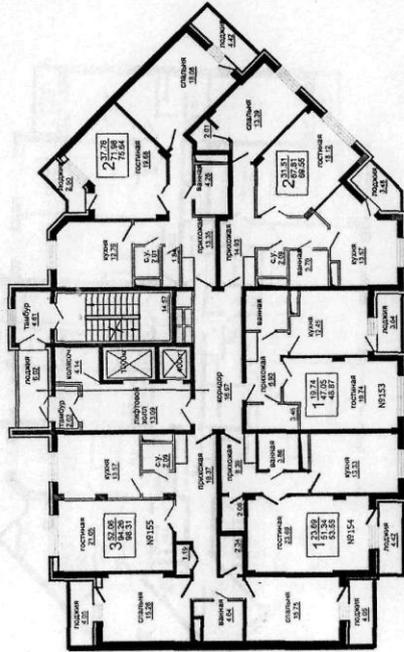
Секция № 3, этаж № 10



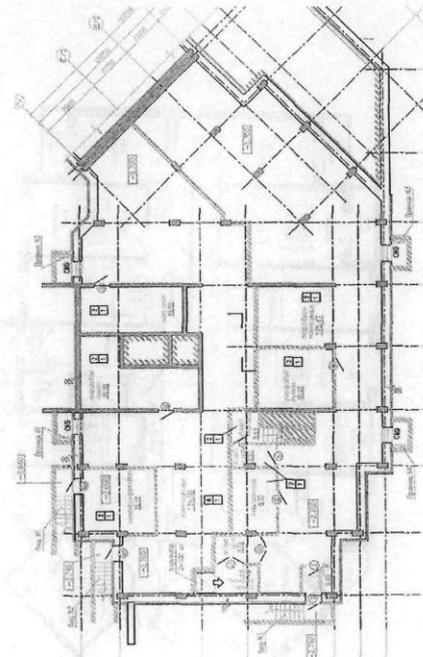
Секция № 3, этаж № 11



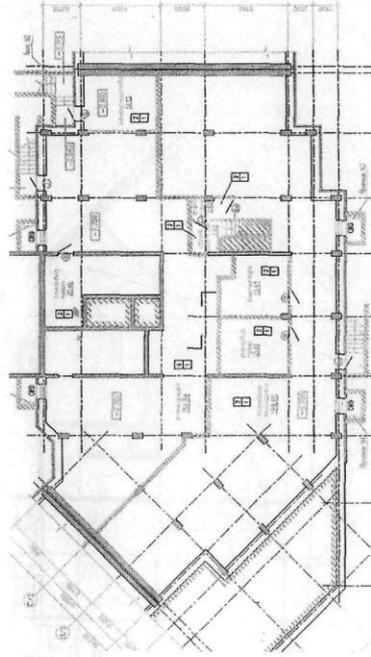
Секция № 3, этаж № 12



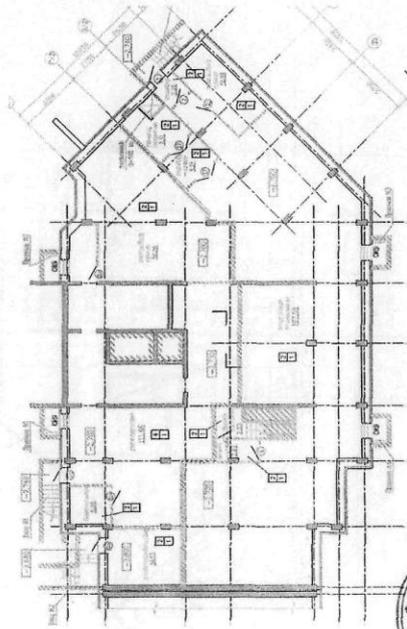
План Объекта долевого строительства-2  
(секция № 1, цокольный этаж)



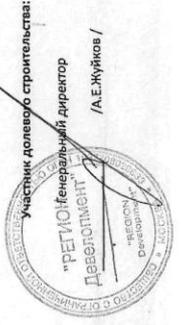
План Объекта долевого строительства-2  
( секция № 2, цокольный этаж)



План Объекта долевого строительства-2  
( секция № 3, цокольный этаж)



/с. К. Мельников /



Участник долевого строительства:  
"РЕТИУМ" Генеральный директор  
/А.Е. Жуйков /

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).  
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.</b> 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
<b>8. Заключительные положения</b>	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
**Начальник отдела продаж**  
**Департамента**  
**страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков**



Д.И.Платонов

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/100/20-с от 01.06.2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

**Маслова Антонина Викторовна**

ИНН 503115313739

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

**3322-20**

**ДАТА ВЫДАЧИ**

**27.03.2020**

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

**Сведения о квалификационных аттестатах**

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**  
Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





\*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов  
фамилия  
**Илья Александрович**  
имя, отчество  
**гражданин России**  
гражданство  
**русский**  
национальность (вносится, если указана в заявке акта о заключении брака)

« **06** » **сентября 1986** г.  
дата рождения  
**г. Электросталь, Московская область**  
место рождения

И **Черкасова**  
фамилия  
**Антонина Викторовна**  
имя, отчество  
**гражданка России**  
гражданство  
**русская**  
национальность (вносится, если указана в заявке акта о заключении брака)

« **21** » **декабря 1986** г.  
дата рождения  
**г. Ногинск, Московская область**  
место рождения

заклучили брак **10.08.2013**  
число, месяц, год (цифрами и прописью)  
**десятого августа две тысячи тринадцатого года**

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Маслов**  
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС  
Главного Управления ЗАГС Московской области**  
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **10** » **августа 2013** г.

м.п.  
Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625298

Горький, МГЭД, Москва, 2010, «В».

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006102-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.



003775-КА1



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

## ПОЛИС № 022-073-005659/20

## СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.  
  
(Потапова Е.Ю.)  
«15» июля 2020г.

Страхователь:  
Маслова Антонина Викторовна  
  
(Маслова А.В.)  
«15» июля 2020г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью

125 (Сто двадцать пять) страниц

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

