

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

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

P.C. Луценко



ОТЧЕТ № УКР-П/25-48

от 18 декабря 2025 года

**Оценка справедливой стоимости жилого помещения
общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии)
81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м,
кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного
в многоквартирном доме по адресу: Воронежская
область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76,
 входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости
«Протон»**

Заказчик:

ООО «РЕГИОН Девелопмент»

Исполнитель:

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки
инвестиций»

Цель оценки:

Определение справедливой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

**Основание для проведения
оценщиком оценки объекта
оценки:**

Техническое задание № 48 от «12» декабря 2025 г. к договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

Дата проведения оценки:

18 декабря 2025 г.

Дата составления отчета:

18 декабря 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.....	8
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица.....	10
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	11
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	12
Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)	12
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.12. Методология определения справедливой стоимости	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	26
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	26
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	27
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка	28
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	28
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)	40
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	42
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	44
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	52
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	55
5.1. Общие положения	55
5.2. Общие понятия оценки	55
5.3. Общее описание методов оценки улучшений	56
5.4. Согласование результатов оценки	61
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	63
6.1. Выбор подходов и методов оценки	63
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	64
6.2.1. Общие положения	64
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	64
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	73
6.4. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	73
6.5. Согласование результатов оценки	73
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	74
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА, А ТАК ЖЕ ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	80

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

«18» декабря 2025 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 48 от «12» декабря 2025 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 ЗПИФ недвижимости «Протон», а именно:

- жилого помещения общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м., кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б;

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки	Балансовая стоимость квартиры, руб.
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2	без отделки	229 309,00
ИТОГО					73,3		7,9	81,2		

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Оценка проведена по состоянию на 18 декабря 2025 г.

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

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости жилого помещения общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м, кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**220 052
(Двести двадцать тысяч пятьдесят два) рубля.**

Справочно:

Итоговая величина справедливой стоимости жилого помещения общей площадью (с учетом площади балкона/поджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м, кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета обременения в виде ареста, составляет:

3 667 000

(Три миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.



Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

P.C. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 48 от «12» декабря 2025 г. к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объектом оценки является жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м., кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б.

Перечень и характеристики жилого помещения, которое является объектом оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1

Перечень и характеристики жилого помещения, которое является объектом оценки

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки	Балансовая стоимость квартиры, руб.
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2	без отделки	229 309,0
ИТОГО				73,3			7,9	81,2		

Состав объекта оценки – объект оценки не имеет составных частей.

Права на объект оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

Ограничения и обременения прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: доверительное управление и право собственности, ограниченное арестом от 29.09.2021 г. согласно Постановлению Центрального районного суда г. Воронежа от 16.09.2021 г. Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);

- дата оценки – 18.12.2025 г.;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 18.12.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, ограниченное арестом от 29.09.2021г. согласно Постановлению Центрального районного суда, г. Воронежа от 16.09.2021г. Скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действителен только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в Отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объекта.
- указываются прочие ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, а также - в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «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.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике

Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», регистрационный № 2121 от 27.03.2020 г.

Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 20.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035918-1 от 07 марта 2024 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №048493-3 от 31 октября 2025 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 г.

Стаж работы оценщиком с 2012 года.

Номер контактного телефона оценщика

+7 (926) 383-06-56

Почтовый адрес оценщика

142438, Московская область, г Ногинск, ул Весенняя, д 22

Адрес электронной почты оценщика

antonina2821@mail.ru

Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика №858/2025/СП134/765, выдан 22.07.2025 г. ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 23.08.2025 г. по 22.08.2026 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

Юридический адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)

115280, город Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19

Местонахождение саморегулируемой организации оценщиков (СРО)

ул. Большая Садовая, д.5, здание гостиницы "Пекин", 2 этаж, офис 218, Москва 125047 (м. Маяковская)

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.
Место нахождения	123112, Россия, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 22, стр. 1, помещение 21А

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 25.11.2024 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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

tel. +7(916) 346-03-70

области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО № XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица

В настоящем отчете объектом оценки является имущество, входящее в состав активов ЗПИФ недвижимости «Протон», а именно:

- жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м., кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположено в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки	Балансовая стоимость квартиры, руб.
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2	без отделки	229 309,0
		ИТОГО			73,3		7,9	81,2		

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

Права на объект (объекты) оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Протон».

Ограничения и обременения прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: доверительное управление и право собственности, ограниченное арестом от 29.09.2021 г. согласно Постановлению Центрального районного суда г. Воронежа от 16.09.2021 г. Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика		
Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№ RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект оценки	№ КУВИ-001/2023-153654070 от 04.07.2023 г.	Копия (Представлены в Приложении 2 Отчета)
Постановление Центрального районного суда г.Воронеж о наложении ареста на имущество	от 16.09.2021 г.	Копия (Представлены в Приложении 2 Отчета)
Постановление о продлении срока предварительного следствия до 18.12.2025 г. включительно	от 30.07.2025 г.	Копия (Находится в архиве Оценщика)

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 2, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Собственник объекта (объектов) оценки

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Протон» под управлением ООО «РЕГИОН Девелопмент».

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 объекта (объектов) оценки.

1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Основные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям и ограничениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения и ограничения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины,

- соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
 - после даты оценки, в условиях последствий длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
36:33:0002202:2131	не использовался	220 052**	не использовался	220 052

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

** стоимость квартиры получена исходя из условий наложенного ареста Постановлениями Центрального районного суда г. Воронежа от 16.09.2021 г. и действительна до момента снятия ареста установленным порядком в течение срока действия настоящего отчета.

*** стоимость объекта 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).

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), 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.

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

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

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов

(требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отображенную 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, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

1.12. 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.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

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:

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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-Мертона 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 ОБЪЕКТА (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 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки. 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 объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является имущество, входящее в состав активов ЗПИФ недвижимости «Протон», а именно:

- жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м., кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположено в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки	Балансовая стоимость квартиры, руб.
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2	без отделки	229 309,0
ИТОГО					73,3		7,9	81,2		

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Протон» под управлением ООО «РЕГИОН Девелопмент».

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 объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
36:33:0002202:2131	229 309,0

Источник: 1. Данные Заказчика

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом оценки.

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объект оценки имеет ограничения прав и обременения в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующими записями в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

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 фонда.

Объект оценки, кроме доверительного управления, имеет ограничение права собственности в виде ареста от 29.09.2021 г. согласно Постановлению Центрального районного суда г. Воронежа от 16.09.2021 г. Других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды, объект оценки не имеет.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности владельцев инвестиционных паёв ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

Право собственности на объект оценки ограничено арестом согласно Постановлению Центрального районного суда г.Воронеж от 16.09.2021 г. Согласно Выписке из государственного реестра недвижимости обременение в виде ареста зарегистрировано 29.09.2021 г. В рамках настоящей оценки, для объекта оценки учитывалось ограничение (обременение) права в виде наложенного ареста.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый 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 (объектов) 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 (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. 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 (объектами) 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 (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.9.

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

- состояние объектов капитального строительства;
- 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 проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных 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 объекта оценки целесообразно описать через вид использования объекта недвижимости. Данные о виде использования объекта недвижимости представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования объекта недвижимости

Кадастровый номер	Разрешенный вид использования
36:33:0002202:2131	жилое помещение (квартира)

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

- типовая зона в пределах города

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокогородскими зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработка в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объекте недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта недвижимости

Кадастровый номер	Адрес объекта
36:33:0002202:2131	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

Местоположение жилого дома, в котором расположен объект недвижимости, представлено на фрагменте карты г. Нововоронеж (рис. 1).

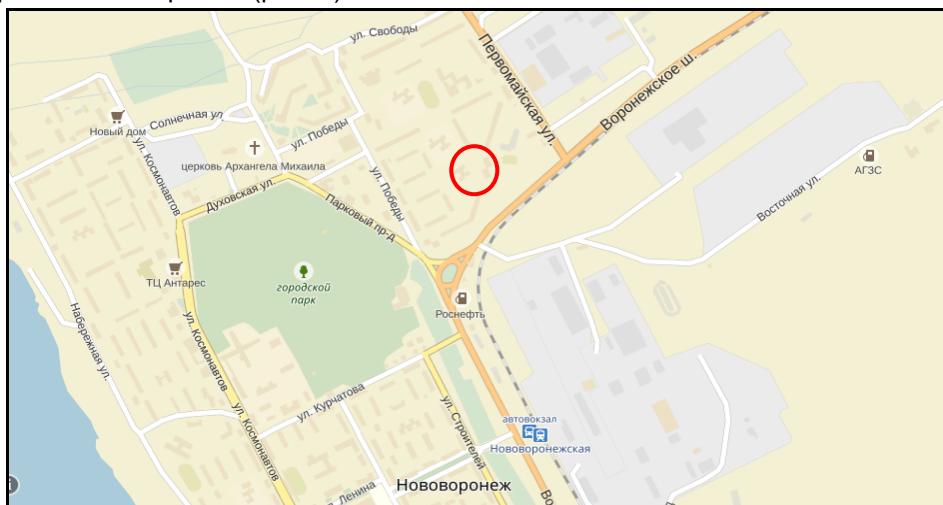


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта недвижимости

Кадастровый номер	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработка в населённом пункте, руб. в мес.
36:33:0002202:2131	Т3 № 3	Т3 № 5	30,43	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г.

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

4. <https://bdex.ru/naselenie/voronejskaya-oblast/novovoronej/>

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

При проведении настоящей оценки физические характеристики объекта недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса качества дома (табл. 7);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные в довоенные годы	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
Народные стойки	Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют комнаты без удобств, места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются

Наименование класса	Базовые объекты группы
Стандартная (современная, типовая) планировка	также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Улучшенная планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждена, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огорожен по периметру, часто устанавливают домофони, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экsterьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как под чистовую отделку, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле

Наименование класса	Базовые объекты группы
	застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и мансими комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле

Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г. Стр. 55-64.

Физические характеристики объекта недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики объекта недвижимости

Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости и (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/14 (промежуточный)	2	73,30	81,20	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

Внешний вид дома и внутренний вид жилого дома и оцениваемых квартир представлены на фото 1 – 14.



Фото. 1. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото. 3. Внешний вид жилого дома



Фото. 4. Внешний вид жилого дома



Фото. 5. Лифтовый холл



Фото. 6. Лифты



Фото 7. Междуэтажные лестницы

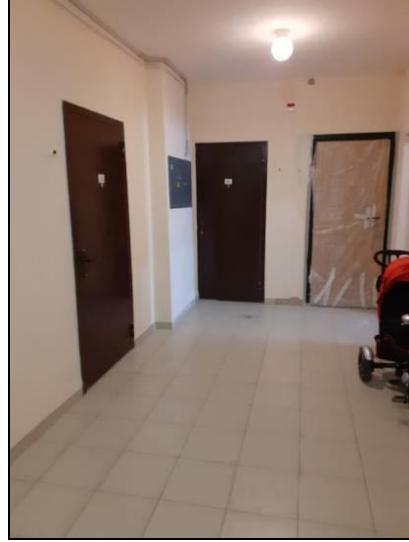


Фото 8. Внутренний вид коридоров



Фото 9. Внутренний вид жилых помещений



Фото 10. Внутренний вид жилых помещений



Фото 11. Внутренний вид жилых помещений



Фото 12. Внутренний вид жилых помещений



Фото 13. Внутренний вид жилых помещений



Фото 14. Внутренний вид жилых помещений



Фото 15. Внутренний вид жилых помещений



Фото 16. Внутренний вид жилых помещений

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

Данные об экономических характеристиках объекта недвижимости, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объекта недвижимости

Кадастровый номер	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
36:33:0002202:2131	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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

Кадастровый номер	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
36:33:0002202:2131	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объекта недвижимости (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
36:33:0002202:2131	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объекта в аренду.

2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, установлено, что право собственности на объект оценки ограничено арестом согласно Постановлению Центрального районного суда г.Воронеж от 16.09.2021 г. Согласно Выписке из государственного реестра недвижимости обременение в виде ареста зарегистрировано 29.09.2021 г.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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 определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка

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

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

Различные рынки оцениваемых объектов находятся под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок 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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2024г²

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года»

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

²

https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошлого года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста **заработка платы** в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

2. Динамика промышленного производства. Итоги 2024 г³

1. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

2. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2024 года вносит машиностроительный комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,3 п.п.), обеспечив почти 40% совокупного роста выпуска. Рост производства комплекса составил +19,5% г/г, тем самым сохранив высокие темпы, начатые в 2023 году (+25,0% г/г). При этом в декабре темпы роста ускорились до +22,7% г/г после +14,2% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: в декабре +38,8% после +51,9% в ноябре.

Внутри комплекса двузначные темпы роста выпуска в 2024 году показали отрасли транспортного машиностроения (+29,6% г/г), по производству компьютерной и электронной техники (+28,8% г/г), авторынок (+16,5% г/г).

2.2. Темпы роста металлургического комплекса (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.) по итогам 2024 года составили +7,7% г/г, что в целом сопоставимо с уровнем 2023 года (+8,7% г/г). В декабре ускорение темпов роста по сравнению с ноябрём до +10,9% г/г после +3,8% г/г. К уровню двухлетней давности в декабре рост на +13,3% после +10,1% месяцем ранее.

2.3. Рост выпуска пищевой промышленности по итогам 2024 года составил +4,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,9 п.п.) после +5,2% г/г в 2023 году. В декабре рост выпуска увеличился до +3,2% г/г после +0,7% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +5,7% после +4,4% месяцем ранее.

Более высокими темпами в течение года росло производство напитков – здесь выпуск за 2024 год вырос на +9,4% г/г (в 2023 году +1,1% г/г), по итогам декабря темпы увеличились до +9,5% г/г после +5,9% г/г месяцем ранее. В производстве пищевых продуктов по итогам 2024 года рост выпуска

³

https://www.economy.gov.ru/material/file/8aa341310b8d9fb9d1c97ae486d87979/o_dinamika_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2024_goda.pdf

tel. +7(916) 346-03-70

составил +3,5% г/г (в 2023 году +6,6% г/г), в декабре рост был +1,9% г/г после +0,4% г/г в ноябре.

2.4. Рост химической промышленности по итогам 2024 года составил +4,8% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.), что практически соответствует уровню 2023 года (+4,9% г/г). В декабре ускорение роста до +6,5% г/г после +3,9% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности динамика практически без изменений: +14,6% после +14,4% месяцем ранее.

Внутри комплекса быстрее росло производство лекарственных средств – по итогам 2024 года +18,0% г/г после -0,4% г/г по итогам 2023 года, в декабре существенное ускорение до +34,7% г/г после +17,4% г/г ранее. Производство химических веществ и продуктов в 2024 году выросло на +3,1% г/г после +5,2% г/г годом ранее, в декабре – +3,0% г/г после +2,5% г/г в ноябре.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в 2024 году показал рост на +4,9% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.) после +1,3% г/г по итогам 2023 года. При этом все подотрасли комплекса в целом по году показали схожие положительные результаты.

В декабре рост комплекса составил +0,7% г/г после +1,8% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост выпуска на +11,8% после +10,8% месяцем ранее.

2.6. Динамика выпуска нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2024 года составила -2,1% г/г (в 2023 году +2,5% г/г). При этом в декабре отмечались положительные темпы: +0,8% г/г после -3,3% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности в декабре -0,7% после -3,0% месяцем ранее.

3. Добывающий сектор по итогам 2024 года немного улучшил показатели по сравнению с 2023 годом – динамика выпуска в прошедшем году составила -0,9% г/г после -1,0% г/г годом ранее. При этом в декабре выпуск увеличился на +1,3% г/г после -1,7% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также рост на +0,6% после -2,0% месяцем ранее.

С устранением сезонного фактора в декабре рост на +1,8% м/м SA после +0,1% м/м SA в ноябре.

При этом многие крупные подотрасли показали рост добычи по итогам 2024 года, в частности, добыча металлических руд выросла на +2,5% г/г, а добыча угля – на +1,3% г/г. В декабре в указанных подотраслях также наблюдалась положительная динамика: +8,7% г/г после -0,7% г/г в ноябре и +7,5% г/г после +2,3% г/г соответственно.

4. Производство в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам 2024 года выросло на +2,3% г/г после окончательного роста в 2023 году. В декабре 2024 года темпы составили -2,8% г/г после роста на +1,4% в ноябре на фоне рекордно тёплой зимы. К уровню двухлетней давности: -0,9% после +0,9%. С устранением сезонного фактора в декабре -0,2% м/м SA после +1,3% м/м SA в ноябре.

5. Динамика выпуска в сфере водоснабжения и водоотведения по итогу 2024 года была близкой к нулю: -0,1% г/г после +0,3% г/г годом ранее. В декабре же рост на +0,8% г/г после -2,4% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности ускорение роста до +9,5% г/г после +1,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в декабре рост на +2,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в ноябре.

3. О текущей ценовой ситуации на 03 декабря 2025 г⁴

На неделе с 25 ноября по 1 декабря 2025 года инфляция замедлилась до 0,04% н/н.

На продовольственные товары темпы роста цен снизились до 0,06% н/н, в том числе на плодовоощную продукцию – до 0,77% н/н, на продукты питания за исключением овощей и фруктов цены не изменились (0,00% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,03% н/н, в секторе наблюдаемых услуг – изменились на 0,14% н/н.

Потребительская инфляция с 10 по 16 июня 2025 года

1. На неделе с 25 ноября по 1 декабря 2025 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,04% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,06% н/н, в том числе на плодовоощную продукцию – до 0,8% н/н. Снизились цены на помидоры (-1,0% н/н), замедлился рост цен на огурцы (до 3,9%), овощи «борщевого набора», а также бананы и яблоки. На продукты питания за исключением плодовоощной продукции цены не изменились (0,00% н/н). При этом снизились цены на молочную продукцию (-0,1% н/н), масло сливочное (-0,3% н/н), продолжили дешеветь сахар (-0,7% н/н), макароны и крупы (-0,2% н/н), а также свинина (-0,2% н/н). Темпы роста цен на говядину снизились до 0,2% н/н.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,03% н/н. Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,2% н/н), а также одежда (-0,04% н/н) и обувь (-0,1% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили составили 0,04% н/н – цены на отечественные автомобили сохранились на уровне прошлой недели (0,0% н/н), рост цен на иномарки замедлился до 0,07% н/н. Продолжилось снижение цен на строительные материалы (-0,03% н/н), а также на бензин (-0,26% н/н), снизились темпы роста цен на дизельное топливо (0,4%).

4. В сегменте наблюдаемых услуг на неделе с 25 ноября по 1 декабря темпы роста цен составили

⁴

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/9cfea5d77ed3757aaeae3ff8031bb07b/o_tekushchey_senovoy_situacii_3_dekabrya_2025_goda.pdf

0,14% н/н. На услуги гостиниц темпы роста цен снизились до 0,1% н/н, на бытовые услуги – до 0,2% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 25 ноября по 1 декабря на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,8% (-2,4% неделей ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 1,5% г/г.

На отчетной неделе отмечается рост мировых цен на кукурузу (+1,5%), соевых бобов (+0,3%), соевого (+3,5%) и пальмового (+0,5%) масел и говядины (+4,6%) после снижения неделей ранее. Вторую неделю подряд дешевеет пшеница в США (-0,8%) и Франции (-0,7%). Подешевел белый сахар (-1,6%) и сахар-сырец (-1,0%). Стоимость свинины продолжила расти (+2,3%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 0,5% (стабилизация на прошлой неделе) в связи с ущемлением азотных удобрений (-1,0%). Стоимость смешанных удобрений стабилизовалась. В годовом выражении в ноябре удобрения подорожали на 18,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,5% (+0,6% на прошлой неделе) вследствие увеличения стоимости железной руды (+2,3%), металлолома (+1,3%), арматуры (+1,3%) и металлопроката (+1,0%). В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на 3,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 2,3% (+0,6% неделей ранее) на фоне роста стоимости алюминия (+2,9%), меди (+3,8%) и никеля (+0,2%). В годовом выражении в ноябре цены на цветные металлы выросли на 6,2% г/г.

4. Итоги социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж за январь-декабрь 2024г⁵.

Общая характеристика экономической ситуации в городе

Социально-экономическое положение в городском округе город Нововоронеж по итогам 2024 года характеризуется основными показателями, отражающими результаты функционирования основных отраслей и сфер деятельности.

Промышленное производство. Отмечается рост промышленного производства к 2023 году как в действующих ценах (109,5%) так и в сопоставимых ценах (100,9%).

Объём инвестиций в основной капитал в отчётном периоде снизился, по оценке, на 5,9% относительно 2023 года в сопоставимых ценах. Ввод жилья составил 21156 м² (160% к уровню 2023 года)..

Потребительский спрос в сфере торговли продемонстрировал рост и составил 115,6% в сопоставимых ценах от уровня 2023 года. Объём платных услуг, оказанных населению, увеличился на 0,5% в сопоставимых ценах относительно 2023 года.

Индекс потребительских цен по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 101,02% к предыдущему месяцу; 110,45% к декабрю 2023 года; 108,59 % - период с начала года к соответствующему периоду 2023 года.

Среднемесячная номинальная заработная плата на последнюю отчётную дату возросла на 17,4% к периоду 2023 года и составила 88582 рубля. В реальном исчислении оплата труда увеличилась на 8,1%.

Регистрируемая безработица 0,41%.

1. Промышленное производство

Промышленными предприятиями города за 2024 год было отгружено товаров на сумму 99009 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") возрос и составил в сопоставимых составил - 100,9 % от уровня 2023 года. Структура производства (по объёму отгруженных товаров собственного производства) составила: "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" - 98,7%, "Обрабатывающие производства" и "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" занимают 1% и 0,3 % соответственно.

2. Инвестиции

Объём инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства) за 2024 год за счёт всех источников финансирования на территории городского округа составил по оценке, 6424,9 млн рублей, что свидетельствует о росте темпов по отношению к 2023 году в действующих ценах (102,2%), в сопоставимых - спад (94,1%).

В отчётном периоде введено в эксплуатацию жилья общей площадью 21156 м² (160% к 2023 году), в том числе 51 дом площадью 7012 м² за счёт индивидуального строительства (81,1% относительно

⁵ https://novovoronezh-20.gosweb.gosuslugi.ru/netcat_files/userfiles/GNV-2025-04-21-02_Anal_doklad_220425.pdf

2023 года).

3. Потребительский рынок

По состоянию на начало 2025 года в городе действуют 336 объектов розничной торговой сети (290 стационарных, 46 нестационарных).

Оборот розничной торговли за 2024 год составил 6480,6 млн рублей. Отмечается рост показателя по сравнению с предыдущим годом как в действующих (124,6%), так и в сопоставимых ценах – 115,6%. Наибольший удельный вес в товарообороте занимают предприятия негосударственной формы собственности (85,5%).

Анализ структуры товарооборота предприятий торговли показал, что доля продовольственной группы товаров составила 60%.

В городе действует одна универсальная ярмарка, организатор - ООО «Центральный рынок». Количество торговых мест -740, из них продовольственных 340.

По состоянию на 01.01.2025 в городе осуществляют деятельность 74 объекта общественного питания на 3262 посадочных места, из них – 56 частной формы собственности (75,6%). По состоянию на 01.04.2024г. в городе осуществляют деятельность 79 объектов общественного питания на 3470 посадочных места, из них – 60 частной формы собственности (76 %).

Товарооборот предприятий общественного питания за 2024 год составил 658,7 млн рублей (99,04% к 2023г в сопоставимых ценах).

Платных услуг населению оказано на сумму 2297 млн рублей, это составляет в сопоставимых ценах 100,5% к уровню 2023 года, в том числе бытовых услуг – на сумму 201,5 млн. руб. (97,9% к прошлому году в сопоставимых ценах).

4. Малое предпринимательство

За отчётный период 2024 года по данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МИ ФНС) зарегистрировано всех субъектов бизнеса – 680, из которых – 501 индивидуальные предприниматели, 178 малые и микро предприятия. Численность самозанятых граждан на последнюю отчётную дату составила 1714 человек.

Ежеквартально обновленные сведения о субъектах малого и среднего предпринимательства – получателей поддержки администрации городского округа город Нововоронеж публикуются на официальном сайте ОМС.

Оборот малых и микропредприятий (в т.ч ИП) – 1892,1 млн. руб. (104,2% в действующих ценах, в сопоставимых - 95,9%).

Численность работников малых и микропредприятий (в т.ч ИП) -1575 чел.

5. Финансы

Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) хозяйственной деятельности крупных и средних предприятий городского округа город Нововоронеж на 01.10.2024 во всех отраслях экономики (кроме субъектов малого предпринимательства, страховых организаций и банков) сформировался положительно в объёме 2,5 млн рублей. Прибыль прибыльных предприятий составила 31,9 млн рублей, что свидетельствует о снижении показателя по сравнению с периодом прошлого года на 85,9%. Удельный вес убыточных предприятий и организаций составил 46,2% от общего числа предприятий.

По итогам 2024 года финансовые результаты будут уточнены по предприятиям атомной энергетики концерна "Росэнергоатом".

Продолженная кредиторская задолженность городского бюджета отсутствует. Муниципальный долг (бюджетный кредит) составляет 7,5 млн рублей.

В целом по городу дебиторская задолженность превышает кредиторскую на 18,1%. Доходы бюджета на душу населения составили 5658,8 рубля в месяц, увеличившись на 59,5% по отношению к соответствующему периоду прошлого года, расходы – 5351,2 руб. (124,9% к отчёту 2023 года).

Муниципальный долг (бюджетный кредит) на конец отчетного периода составляет 7,5 млн рублей.

6. Демография

С начала 2024 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 255 человек (в 2023 году – 239 чел.): родилось 225 человек (в 2023 - 209), умерло 480 человек (107,1% к 2023 году). В отчётом периоде 2024 года смертность превысила рождаемость в 2,13 раза против 2,14 раза в 2023 году.

Что же касается механического движения населения, то на последнюю отчётную дату миграционный прирост составил 50 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.

7. Занятость населения

Численность экономически активного населения города составила 17 тыс человек, или 55,6% от общей численности городского населения. Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения г. Нововоронеж, составила 69 человек (63,9% к 2023 году). Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,41%, снизившись от уровня прошлого года (0,61% - уровень 2023 года).

В органах службы занятости на последнюю отчётную дату работодателями заявлена информация о наличии 598 вакантных рабочих мест. Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда составил в среднем 0,12 ед.

8. Уровень жизни населения

За отчётный период 2024 года средний размер номинальной начисленной заработной платы составил 88582 руб, увеличившись по отношению к 2023 году на 17,4%. Реальная заработная плата увеличилась на 8,1%. В рейтинге городов и районов Воронежской области по уровню заработной платы городской округ город Нововоронеж стабильно лидирует на протяжении ряда лет.

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 отчётную дату 12364 пенсионера (40,5% от общей численности населения). Средний размер пенсий сложился в размере 22190,2 руб, что на 1,5% выше соответствующего периода прошлого года.

5. Итоги социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж за январь-сентябрь 2025г⁶.

Общая характеристика экономической ситуации

Социально-экономическое положение в городском округе город Нововоронеж по итогам 9 месяцев 2025 года характеризуется основными показателями, отражающими результаты функционирования основных отраслей и сфер деятельности.

Промышленное производство - Отмечается рост промышленного производства к периоду 9 месяцев 2024 года как в действующих ценах (124,4%) так и в сопоставимых ценах (112,4%).

Объём инвестиций в основной капитал в отчётном периоде снизился, по оценке, на 6,7% относительно 2024 года в сопоставимых ценах.

Ввод жилья составил 5348 м² (39,2% к уровню 2024 года)..

Потребительский спрос в сфере торговли в сфере торговли продемонстрировал рост и составил 105,5% в сопоставимых ценах от уровня 2024 года.

Объём платных услуг, оказанных населению, увеличился на 1% в сопоставимых ценах относительно 2024 года.

Индекс потребительских цен по полному кругу товаров и услуг составил в сентябре 100,44% к предыдущему месяцу; 103,96% к декабрю 2024 года; 110,66 % - период с начала года к соответствующему периоду 2024 года.

Среднемесячная номинальная заработная плата на последнюю отчётную дату возросла на 15,5% к периоду 2024 года и составила 104441,5 рублей. В реальном исчислении оплата труда увеличилась на 4,4%.

1. Промышленное производство

Промышленными предприятиями города за январь-сентябрь 2025 года было отгружено товаров на сумму 85492,3 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») возрос и составил в сопоставимых составил - 112,4 % от уровня 2024 года.

Структура производства (по объёму отгруженных товаров собственного производства) составила: «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 98,7%, «Обрабатывающие производства» и «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» занимают 1,1% и 0,2 % соответственно.

2. Инвестиции

Объём инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства) за 9 месяцев 2025 год за счёт всех источников финансирования на территории городского округа составил по оценке, 4478,1 млн рублей, что свидетельствует о росте темпов по отношению к 9 месяцам 2024 года в действующих ценах (103,2%), в

⁶ https://novovoronezh-20.gosweb.gosuslugi.ru/netcat_files/userfiles/GNV-2025-10-23-01_Anal_doklad_171125.pdf

сопоставимых - снижение (93,3%).

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

В отчётом периоде введено в эксплуатацию 40 домов общей площадью 5348 м² (39,2% к 2024 году), за счёт индивидуального строительства.

3. Потребительский рынок

По состоянию на 01.10.2025г. в городе действуют 335 объектов розничной торговой сети (288 стационарных, 47 нестационарных).

Стационарные объекты представлены магазинами, аптеками, аптечными пунктами и стационарными обособленными отделами (магазины-павильонами), из них:

- продовольственные - 47,
- смешанные - 69,
- непродовольственные - 172.

Нестационарные объекты представлены павильонами и киосками, из них:

- продовольственные - 36,
- промышленные и смешанные - 11.

Из 335 объектов торговли в 330 (98,5%) осуществляется негосударственная розничная торговля. Оборот розничной торговли за 9 месяцев 2025 года составил 5620,3 млн рублей. Отмечается рост показателя по сравнению с предыдущим годом как в действующих (116,7%), так и в сопоставимых ценах – 105,5%. Наибольший удельный вес в товарообороте занимают предприятия негосударственной формы собственности (94,7%).

Анализ структуры товарооборота предприятий торговли показал, что доля продовольственной группы товаров составила 63,7%.

В городе действует одна универсальная ярмарка, организатор - МУП «Центральный рынок». Количество торговых мест -740 (продовольственных 336, промышленных 404).

По состоянию на 01.10.2025 в городе осуществляют деятельность 77 объектов общественного питания на 3346 посадочных места, из них – 58 частной формы собственности (74,3%).

Товарооборот предприятий общественного питания за отчетный период 2025 года составил 611 млн рублей (102,4% к соответствующему периоду 2024 года в сопоставимых ценах).

Платных услуг населению оказано, по оценке, на сумму 2035 млн рублей, это составляет в сопоставимых ценах 101% к уровню 2024 года, в том числе бытовых услуг – на сумму 170,5 млн. руб. (96,9% 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.

4. Малое предпринимательство

За отчётный период 2025 года по данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МИ ФНС) зарегистрировано всех субъектов бизнеса – 685, из которых – 502 индивидуальные предприниматели, 181 малые и микро предприятия, 2 средних. Численность самозанятых граждан на последнюю отчётную дату составила 1943 человек.

Ежеквартально обновленные сведения о субъектах малого и среднего предпринимательства – получателей поддержки администрации городского округа город Нововоронеж публикуются на официальном сайте ОМС.

В схеме размещения нестационарных торговых объектов, утвержденной постановлением администрации городского округа город Нововоронеж от 28.09.2015 № 1288 (в ред. пост. № 254 от 18.03.2022) предусмотрено 20 торговых мест для уличной торговли (всего торговых мест - 91).

Оборот малых и микропредприятий (в т.ч ИП) – 1614,5 млн. руб. (113,9% в действующих ценах, в сопоставимых - 102,9%).

Численность работников малых и микропредприятий (в т.ч ИП) -1678 чел.

5. Финансы

Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) хозяйственной деятельности крупных и средних предприятий городского округа город Нововоронеж на 01.07.2025 во всех отраслях экономики (кроме субъектов малого предпринимательства, страховых организаций и банков) сформировался положительно в объёме 52,9 млн рублей. Прибыль прибыльных предприятий составила 68,3 млн рублей, что свидетельствует о росте показателя по сравнению с периодом прошлого года в 4,3 раза. Удельный вес убыточных предприятий и организаций составил 46,2% от общего числа предприятий.

По итогам 9 месяцев 2025 года финансовые результаты будут уточнены по предприятиям атомной энергетики концерном "Росэнергоатом".

Просроченная кредиторская задолженность городского бюджета отсутствует. Муниципальный долг (бюджетный кредит) составляет 7,5 млн рублей.

В целом по городу дебиторская задолженность превышает кредиторскую на 11,1%. Доходы бюджета на душу населения составили 5116,4 рублей в месяц, увеличившись на 16,5% по отношению к соответствующему периоду прошлого года, расходы – 4970,3 руб. (119,6% к отчёту 2024 года).

6. Демография

С начала 2025 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 235 человек (в 2024 году – 197 чел.); родилось 154 человека (за 9 месяцев 2024 года - 134 человека), умерло 389 человек (116,5% к 2024 году). В отчётом периоде 2025 года смертность превысила рождаемость в 2,53 раза против 2,49 раза в 2024 году.

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.

7. Занятость населения

Численность экономически активного населения города составила 17,568 тыс человек, или 58% от общей численности городского населения. Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения г.Нововоронеж, составила 62 человека (91,2% к 2024 году). Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,37%, снизившись от уровня прошлого года (0,6% - уровень 2024 года).

8. Уровень жизни населения

За отчётный период 2025 года средний размер номинальной начисленной заработной платы составил 104441,5 руб, увеличившись по отношению к 2024 году на 15,5%. Реальная заработная плата увеличилась на 4,4%. В рейтинге городов и районов Воронежской области по уровню заработной платы городской округ город Нововоронеж стablyно 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 отчётную дату 12209 пенсионера (40,1% от общей численности населения). Средний размер пенсий сложился в размере 24805,96 руб, что на 11,9% выше соответствующего периода прошлого года.

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁷

Состояние и перспективы российской экономики.

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общекономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о благополучии и

⁷ <https://statrielt.ru/downloads/2025-12.pdf>

стабильности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и потоков энергетических и сырьевых ресурсов, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки, Украина. При этом, конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным госпереворотом 2014 года, неуклонно движется к положительному для России исходу.

Для решения текущих задач экономики России государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости.

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113) (см. приложение).

На фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок в 2025 году стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-16,5%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Сокращение объемов ипотечного кредитования привело к снижению спроса в сегменте жилья эконом-класса и росту доли премиум-класса, где рост цен сохранился, учитывая рост цен стройматериалов, комплектующих, ГСМ и энергии. Рост себестоимости строительства и снижение продаж повлекло за собой банкротство неэффективных застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части

снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости.

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность во всех отраслях и на рынке недвижимости. Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>,

3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-priorityty-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.12.2025 года.

7. Анализ тенденций рынка

В данном разделе собрана информация о ценах продажи квартир в Воронежской области, Нововоронеж и динамики их изменения. Для расчета средней стоимости квадратного метра жилья были использованы данные по 232 объектам, добавленными в базу жилья Воронежской области, Нововоронеж портала Мир Квартир пользователями и агентствами недвижимости Дом - Маркет, INFOLINE. Недвижимость, Вдолевке и другими. Сведения о средней стоимости квартир, выставленных на продажу, поддерживаются актуальными в автоматическом режиме, последнее обновление 10 декабря 2025 года..

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последний месяц представлена в табл. 12.

Таблица 12.

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последний месяц

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир	Средняя стоимость м ²		
однокомнатные квартиры	▲ 32.00 м ²	▲ 1 550.00 т.р.	+ 10.91%	▼ 48.44 т.р.	- 6.5%
двухкомнатные квартиры	▲ 58.50 м ²	▲ 2 925.00 т.р.	+ 30.58%	▲ 51.40 т.р.	+ 18.07%
трехкомнатные квартиры	▼ 53.50 м ²	▲ 2 550.00 т.р.	+ 2%	▲ 47.66 т.р.	+ 11.15%
Все объекты	▲ 56.83 м ²	▲ 2 800.00 т.р.	+ 25%	▲ 50.15 т.р.	+ 15.21%

Источник: 1. <https://novovoronezh.mirkvarir.ru/prodazha-kvartir/>

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последние 3 месяца представлена в табл. 13.

Таблица 13.

**Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир
в Воронежской области, г. Нововоронеж за последние 3 месяца**

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир	Средняя стоимость м ²		
однокомнатные квартиры	▼ 32.00 м ²	▼ 1 550.00 т.р.	- 13.89%	▼ 48.44 т.р.	- 9.07%
двухкомнатные квартиры	▲ 58.50 м ²	▲ 2 925.00 т.р.	+ 21.24%	▼ 51.40 т.р.	- 1.43%
трехкомнатные квартиры	▼ 53.50 м ²	▲ 2 550.00 т.р.	+ 2%	▲ 47.66 т.р.	+ 11.15%
Все объекты	▲ 56.83 м ²	▲ 2 800.00 т.р.	+ 16.06%	▼ 50.15 т.р.	- 3.82%

Источник: 1. <https://novovoronezh.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последние 6 месяцев представлена в табл. 14.

Таблица 14.

**Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир
в Воронежской области, г. Нововоронеж за последние 6 месяцев**

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир	Средняя стоимость м ²		
однокомнатные квартиры	▼ 32.00 м ²	▼ 1 550.00 т.р.	- 11.43%	▼ 48.44 т.р.	- 5.89%
двухкомнатные квартиры	▲ 58.50 м ²	▲ 2 925.00 т.р.	+ 36.05%	▲ 51.40 т.р.	+ 8.16%
трехкомнатные квартиры	▼ 53.50 м ²	▼ 2 550.00 т.р.	- 0.65%	▲ 47.66 т.р.	+ 12.03%
Все объекты	▲ 56.83 м ²	▲ 2 800.00 т.р.	+ 26.13%	▲ 50.15 т.р.	+ 5.55%

Источник: 1. <https://novovoronezh.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последний год представлена в табл. 15.

Таблица 15.

**Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир
в Воронежской области, г. Нововоронеж за последний год**

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир	Средняя стоимость м ²		
однокомнатные квартиры	▲ 32.00 м ²	▲ 1 550.00 т.р.	+ 55%	▼ 48.44 т.р.	- 12.81%
двухкомнатные квартиры	▲ 58.50 м ²	▲ 2 925.00 т.р.	+ 24.07%	▲ 51.40 т.р.	+ 4.3%
трехкомнатные квартиры	▼ 53.50 м ²	▼ 2 550.00 т.р.	- 17.74%	▼ 47.66 т.р.	- 1.44%
Все объекты	▼ 56.83 м ²	▼ 2 800.00 т.р.	- 7.62%	▲ 50.15 т.р.	+ 0.24%

Источник: 1. <https://novovoronezh.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со временем присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (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.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. 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 относится объект оценки, представлено в табл. 16.

Таблица 16.

Определение сегмента рынка для объекта оценки

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Задроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно 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 оцениваемому объекту 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. 16 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Характеристики местоположения	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76.
	ТЗ № 3
	не локализовалась
	не локализовалось
	не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
Физические характеристики	
Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса
Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	2-х комнатные квартиры
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 17 условиями локализации. В качестве источника информации использовались данные открытых источников. В ходе работы так же проводилось интервьюирование и консультации с Агентством недвижимости в Нововоронеже «Вариант» (г. Нововоронеж, ул. Победы, д.3, тел. +7 (910) 248-57-57; +7 (919) 241-19-35; +7 (953) 119-05-07).

В представленной информации имеются данные об актуальных офертах, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

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 требования.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 18 – табл. 25. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 18.

Данные о виде использования объектов анализа	
Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	жилое помещение (квартира)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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	T3 № 3	30,43	н/д	T3 № 2

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Физические характеристики объектов анализа									
Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости и (потребность в ремонте)*	Тип отделки объекта недвижимости*
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	последний	2	74,7	78,50	требуется ремонт	черновой ремонт
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	первый	2	74,02	77,82	требуется ремонт	черновой ремонт
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	промежуточный	2	75,0	78,80	требуется ремонт	черновой ремонт

* Примечание: 1. Подтверждение по данным выводам представлено в приложении к Отчету.

2. Вывод о площадях аналогов № 1 и № 3 сделаны на основании расположения всех аналогов в одном доме, их сопоставимости по всем характеристикам и исходя из предоставленных данных по площадям аналога №2 по которому известны площади без учета и с учетом лоджий.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все объекты анализа	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	6 250 000	79 618
Объект анализа 2	5 950 000	76 458
Объект анализа 3	6 500 000	82 487
	МИН	76 458
	МАКС	82 487
	СРЕДНЕЕ	79 521
	МЕДИАНА	79 618
	СТАНДАРТНОЕ ОТКЛОНение	3 016

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 25 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 76 458 руб./кв.м до 82 487 руб./кв.м. Интервал цен указан без учета скидок на торги.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

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.ocenichik.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).

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

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

где: n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

1. Они должны быть количественно измеримы. Если необходимо включить в модель качественный фактор, не имеющий количественного измерения, то ему нужно придать количественную определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более находиться в точной функциональной связи.

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результативный показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснить вариацию независимой переменной. Если строится модель с набором n факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации R^2 , который фиксирует долю объясненной вариации результативного признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели. Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

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. 27.

Таблица 27.

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>.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Таблица 449. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог право требования (строительство дома только что завершилось)	
объект оценки	собственность		1,00	1,06
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,94	1,00	1,07
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,88	0,94	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.436.

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 торги для различных объектов недвижимости.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния скидки в процессе торга на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование при продаже квартир

Таблица 489. Значение «Скидки на торги». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	6,2%	3,5% – 8,9%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	2,9% – 8,0%
3. Массовое современное жилье	4,5%	2,4% – 6,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	2,1% – 6,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.464.

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 существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона
интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Областной центр	1,00	1,00 – 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,74 – 0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,62 – 0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,54 – 0,74
Прочие населенные пункты	0,54	0,42 – 0,67
4. Жилье повышенной комфортности		
Областной центр	1,00	1,00 – 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76 – 0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.105.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогоему району	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78
Окраины городов, промзоны	0,69	0,67
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79
Окраины городов, промзоны	0,73	0,70
		0,76

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.139.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (вид ремонта - уровень внутренней отделки).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных физических характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,19
	удовл.	0,84	1,00
	неудовл.	0,72	0,85
			1,39
			1,18
			1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.342.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Таблица 173. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

		аналог		
2. Массовое жилье советской постройки,		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.240.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Таблица 239. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

		аналог		
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.301.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Усредненные данные по России

Таблица 228. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

		аналог			
Площадь, кв.м		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.293.

В соответствии с видами ремонта можно выделить состояния отделки объектов недвижимости (квартир), в которых они находятся на дату оценки и исходя из которых рассчитываются стоимостные (аддитивные) поправки:

- требует капитального ремонта (в том числе без отделки);
- требует косметического ремонта (в том числе под числовую отделку);
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- комфортный ремонт (отделка «премиум»).

Так же по виду ремонта принята следующая градация:

- косметический;
- эконом;
- стандарт;
- премиум.

Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки» представлена в табл. 36.

Таблица 36.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Стадия готовности дома»

		аналог		
		дом, введенный в эксплуатацию	дом на стадии строительства	дом на этапе котлована
объект оценки	дом, введенный в эксплуатацию	1,00	1,19	1,36
	дом на стадии строительства	0,84	1,00	1,14
	дом на этапе котлована	0,74	0,87	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.351.

Данные об изменении цен в зависимости от вида ремонта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) на основании сайта statreilt.ru представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от вида ремонта на 01.10.2025 г

К расчету примыкают рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, дата продажи). При этом для каждого из четырех уровней качества отдельно определяются коэффициенты, характеризующие влияние каждого из факторов на стоимость квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,11	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенным светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,90	0,87

Источник: <https://statreilt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3990-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

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

В открытых источниках 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 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 прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния указанных характеристик, на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

объект оценки	расстояние до ближайшей остановки, м	аналог			
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500
	до 125	1,00	1,04	1,07	1,11
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07
	от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04
	от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00
	от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.176.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартир в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,96	0,95 0,97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.208.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89 0,91
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,89	0,88 0,90

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.218.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89 0,91
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,89	0,88 0,90

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.322.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка жилой недвижимости в г. Новоронеж представлены в разд. 3.2. настоящего отчета в подразделе «Анализ тенденций рынка».

2. Спрос и предложение.

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.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертым 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 квартир может быть оценена в диапазоне «средняя». Срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости на рынке оценивается от 2 до 6 месяцев (в среднем 4 месяца).

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)



- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи¹ - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8	5	4	5	7
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Примечание:

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3992-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2025-goda..>

6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со временем присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 оцениваемый объект недвижимости непосредственно связан с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов инвестирования.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

Объект недвижимости представляет собой квартиру. Планировочные решения предполагают использование объекта недвижимости, как объекта жилой недвижимости.

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 оцениваемый объект недвижимости представляет собой объект жилой недвижимости (квартира).

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

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости следует рассматривать использование этого объекта в качестве объекта жилой недвижимости (квартиры).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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 со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоймость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

Справедливая стоимость - цена, которая бы была получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки улучшений

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 заплатил 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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V). Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе 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 (воспроизведение 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^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

Физический износ – это потеря 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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V). Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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.

tel. +7(916) 346-03-70

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-Мертона 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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V). Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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, предназначеннной 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 п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта 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)» 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 общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, 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.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (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
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг.	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод прямой капитализации	настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.		
Метод дисконтирования денежных потоков	Доходный подход В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учёт которых в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торги зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Кроме того, у оцениваемой квартиры внутренняя отделка отсутствует, что также накладывает ограничения на возможный вариант сдачи в аренду в текущем состоянии. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом 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.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) 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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).

2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
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 их различия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов были выбраны 2-хкомнатные квартиры с различной площадью, расположенные на промежуточных этажах.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, с учетом балконов, кв. м	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	78,50	промежуточный	6 250 000	79 618
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	77,82	промежуточный	5 950 000	76 458
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	78,80	промежуточный	6 500 000	82 487

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:

$$C_{y\vartheta} = \frac{C}{S},$$

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 оферты).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;

- типовая зона в пределах региона;
- типовая зона в пределах города;
- численность населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработка в населенном пункте, руб./мес.

8. Физические характеристики:

- класс качества дома;
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
- этаж расположения;
- количество комнат;
- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
- тип отделки объекта недвижимости.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.

12. Наличие огороженной придомовой территории.

13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.

14. Видовые характеристики.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата наложен арест, запрет распоряжаться имуществом до окончания следствия	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	распоряжаться имуществом до окончания следствия	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:					
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24	Отличия существенные, необходимо рассмотреть поправку на местоположение (учтена на отличие в типовой зоне в пределах города)
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	5	2	2	2	Отличия существенные, вводится поправка на различия в типовой зоне в пределах города)
численность населенного пункта, тыс. чел. (источник: https://novovoronezh-20.gosweb.gosuslugi.ru/o-munitsipalnom-obrazovanii/)	30,43	30,43	30,43	30,43	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработка в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:					
стадия готовности объекта	дом сдан	дом сдан	дом сдан	дом сдан	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
недвижимости					
этаж расположения	промежуточный	последний	первый	промежуточный	Отличия существенные, вносится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,30	74,70	74,02	75,00	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,20	78,50	77,82	78,80	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (черновая отделка)	требует ремонта (черновая отделка)	требует ремонта (черновая отделка)	Отличия существенные, необходимо рассмотреть поправку на потребность в ремонте (учтена при поправке на тип отделки)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	Отличия существенные, вносится поправка на тип отделки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие благоустройства придомовой территории	нет	да	да	да	Отличия существенные, вносится поправка на благоустройство придомовой территории
Наличие видеонаблюдения	нет	да	да	да	Отличия существенные, вносится поправка на наличие видеонаблюдения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика

Внесение корректировок.

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

- поправку на условия продажи ввиду ареста путем запрета распоряжаться квартирой;
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (в части различия в типовой зоне в пределах города);
- поправку на этаж расположения;
- поправку на тип отделки;
- поправку на благоустройство придомовой территории;
- поправку на наличие видеонаблюдения.

Согласно открытому источнику, жилые дома в ЖК Центральный, где расположены объекты-аналоги сданы.

ЖК Центральный Сдан

Нововоронеж, улица Космонавтов, 24 На карте

Добавить в избранное К сравнению Поделиться



О комплексе

Новостройки Воронежа / Пригород

Срок сдачи 1 дома: 2016

Срок последнего дома: 4 кв 2024

Класс жилья: Комфорт

Источник: <https://pervichki.ru/city/voronezh/zhk-tsentralnyy/>

Исходя из этого, поправка на стадию строительства не требуется.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади. Исходя из этого, поправка на площадь не требуется (см. табл. 45).

Таблица 45.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Усредненные данные по России

Таблица 228. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России

		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.293.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия продажи (в части поправки к ценам предложений ввиду ареста путем запрета распоряжаться квартирой).

Как следует из анализа документов, предоставленных Заказчиком оценки, право собственности на квартиру ограничено арестом (путем запрета распоряжаться имуществом до окончания следственных действий).

Соответственно необходимо ввести поправку на условия продажи в виде доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста.

Расчет поправки на условия продажи в виде доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста, представлен в табл. 46.

Таблица 46.

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Nизкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая арестом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления ареста, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использования объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с арестом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с арестом, возникают достаточно редко	Средняя, арест используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с арестом, возникают достаточно часто	Высокая, арест используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение квартирой	Низкая, арест практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие ареста не воспринимается участниками рынка, как значительное.	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок.	Средняя, арест влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества.	Выше среднего. Наличие ареста воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок.	Высокая, арест практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие ареста воспринимается участниками рынка как значительный фактор.
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	75,00%	300,00%
Итого	375,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста	94,00%				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, поправка на условия продажи была принята равной (минус) 94% (коэффициент 0,06).

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

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

При проведении настоящей оценки значение (размер) поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определено на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г. (см.табл. 47).

Таблица 47.

Значения величины поправки на уторгование при продаже квартир

Таблица 489. Значение «Скидки на торги». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	6,2%	3,5% 8,9%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	2,9% 8,0%
3. Массовое современное жилье	4,5%	2,4% 6,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	2,1% 6,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.464.

В расчётах использована максимальная скидка на торги в размере -(минус) 6,9% (коэффициент 0,931) исходя из складывающейся социально-экономической обстановки.

Поправка на местоположение (в части различия в типовой зоне в пределах города)

Поправка определена на основании справочных данных и составляет: 0,73/0,93=0,78 (см.табл.49).

Таблица 49.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91 0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,84 0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78 0,82
Окраины городов, промзоны	0,69	0,67 0,72
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92 0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85 0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79 0,84
Окраины городов, промзоны	0,73	0,70 0,76

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г, стр.139.

Поправка на этаж расположения

Поправка определена на основании справочных данных и составляет: 1,02 для аналога №1 и 1,11 для аналога №2 (см.табл.50)

Таблица 50.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Поправка на тип отделки

Данные об изменении цен в зависимости от вида ремонта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) получены на основании сайта statrielt.ru представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении цен в зависимости от вида ремонта на 01.10.2025 г.

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - на 01.10.2025 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

Набор параметров для расчета ставки налога на имущество организаций				
Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,11	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,90	0,87

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3990-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsii-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

Объект оценки: без отделки (требуется капитальный ремонт).

Объекты аналоги: согласно описанию на сайте ЖК «Центральный», выполнен черновой ремонт или «под чистовую отделку».



Источник: <https://elitconstruction.ru/otdelka/>

Корректировка составляет: $K = 0,83/0,90 = 0,92$.

Корректировка площадей аналогов

В ходе анализа площадей объектов-аналогов установлено, что при подсчете общей площади учтен понижающий коэффициент 0,5 для площадей лоджий. Основанием данного коэффициента могло послужить Приложение к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 года N 854/пр.

Исходя из того, что при оценке объекта оценки учитывается общая площадь помещений квартиры, включая площадь лоджии без учета понижающего коэффициента, Оценщик скорректировал общую площадь объектов-аналогов. Результаты корректировки общей площади объектов-аналогов приведены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты корректировки общей площади объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь квартиры без учета площади лоджий, кв.м	74,70	74,02	75,00
Площадь лоджий согласно объявлению, без понижающего коэффициента, кв.м	7,59	7,59	7,59
Общая площадь квартиры с учетом площади лоджий без понижающего коэффициента, кв.м	82,29	81,61	82,59

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Поправка на благоустройство придомовой территории.

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие корректировки на благоустройство придомовой территории (см. табл. 53).

Таблица 53.**на Благоустройство придомовой территории - на 01.10.2025 года**

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Благоустройство придомовой территории (детская, спортивная площадки, сквер, автопарковка, тротуары, бордюры) - отношения удельных рыночных цен квартир с различным благоустройством придомовых территорий дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся Благоустройством придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроеными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,94	1,00	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,93	0,98	0,95

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3977-na-blagoustroystvo-pridomovoj-territorii-na-01-10-2025-goda>

Учитывая тот факт, что аналоги предлагаются в доме с ландшафтным дизайном придомовой территории, на которой также расположен фонтан, Оценщик считает целесообразным применить к аналогам коэффициент 0,93 в соответствии с вышеупомянутой информацией.

Поправка на наличие видеонаблюдения.

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие корректировки на наличие видеонаблюдения (см. табл. 54).

Таблица 54.

дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/бalkon
на Охрану дома и придомовой территории - на 01.10.2025 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутри дворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	0,94
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,85	0,92	0,88

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутри дворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,04	1,09	1,06
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,01	1,03	1,02
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	1,03
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,10	1,17	1,13

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3977-na-okhranu-doma-i-pridomovoj-territorii-na-01-10-2025-goda>

В соответствии с вышеупомянутой информацией, наличие видеонаблюдения придомовой территории и в подъездах у аналогов является фактором, повышающим стоимость аналогов по сравнению с Объектом оценки. Корректировка по данному фактору принята в размере 0,92.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Таблица 55.**Результаты корректировки цены объектов-аналогов**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена, руб.	6 250 000	5 950 000	6 500 000
Площадь, кв. м	82,29	81,61	82,59
Удельная цена, руб./кв.м	75 951	72 908	78 702
Поправка на тип отделки, к-т	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб./кв.м	69 875	67 075	72 406
Поправка на условия продажи, к-т	0,06	0,06	0,06

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв.м	4 193	4 025	4 344
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), к-т	0,931	0,931	0,931
Скорректированная цена, руб./кв.м	3 904	3 747	4 044
Поправка на этаж расположения, к-т	1,02	1,11	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м	3 982	4 159	4 044
Поправка на местоположение, к-т	0,78	0,78	0,78
Скорректированная цена, руб./кв.м	3 106	3 244	3 154
Поправка на благоустройство придомовой территории, к-т	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб./кв.м	2 889	3 017	2 933
Поправка на наличие видеонаблюдения, к-т	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб./кв.м	2 658	2 776	2 698

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 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 удельной стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения 1 кв. м, руб.	75 951	72 908	78 702
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	2 658	2 776	2 698
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	73 293	70 132	76 004
Суммарное отклонение, руб./кв. м	219 429	219 429	219 429
Веса, %	0,33	0,32	0,35
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 710		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта оценки.

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта недвижимости (с учетом площадей балконов и лоджий), кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

**Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости,
полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода**

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	2 710	220 052

* - стоимость квартиры получена исходя из условий наложенного ареста и действительна до момента снятия ареста установленным порядком в течение срока действия настоящего отчета.

Источник: 1. Расчеты Оценщика

6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1. настоящего Отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта 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 6.1. настоящего Отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

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

Итоговая величина справедливой стоимости жилого помещения общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м, кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

220 052 (Двести двадцать тысяч пятьдесят два) рубля.

* стоимость квартиры получена исходя из условий наложенного ареста и действительна до момента снятия ареста установленным порядком в течение срока действия настоящего отчета.

Справочно:

Итоговая величина справедливой стоимости жилого помещения общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м, кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета обременения в виде ареста, составляет:

3 667 000 (Три миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости жилого помещения общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м, кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

220 052**(Двести двадцать тысяч пятьдесят два) рубля.**

Примечание: стоимость 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).

Справочно:

Итоговая величина справедливой стоимости жилого помещения общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м, кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета обременения в виде ареста, составляет:

3 667 000**(Три миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.**

Оценщик


 A.V. Maslova

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. Тараксевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. 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, А ТАК ЖЕ ПРОЧИЕ
МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ**

1.

https://voronezh.domclick.ru/card/sale_flat_2072319355?utm_campaign=domclick_vtorichka_kvartiry_b2c_god_rk1051261gr38859&utm_source=mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=354151408&sub=feed&mkSegment=vtorichka_kvartiry&mkRegion=millionniki&mkClickId=f9cb51de-fd4f-4456-a4b3-30f387e32928&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.mirkvartir.ru%2F

Купите 2-комнатную квартиру, 74.7 м² по адресу Воронежская область, Нововоронеж, улица Космонавтов, 24, 15 этаж...

2-комн. квартира, 74.7 м², 15/15 этаж
6 250 000 ₽

Планировка

ЖК "Центральный"
Воронежская область, Нововоронеж, улица Космонавтов, 24

Основные характеристики

Комнат	2	Площадь	74,7 м ²	Жилая	38 м ²
Кухня	11,5 м ²	Этаж	15	Тип сделки	Свободная продажа

Ремонт
Без ремонта

Тип жилья
Квартира

Планировка

Перепланировка	Нет	Вид из окон	во двор, на лес	Количество балконов	2
Высота потолков	2,7	Санузел	Раздельный		

Подъезд

Количество лифтов	2	Грузовой лифт	Есть	Газ	Нет
-------------------	---	---------------	------	-----	-----

Детали сделки

Лет в собственности	Меньше трех	Количество собственников	1	Несовершеннолетние собственники	Нет
Прописаные несовершеннолетние	Нет				

Описание

Продается новая крупногабаритная двухкомнатная квартира с головокружительным панорамным видом из окон!

Квартира расположена в самом центре Нововоронежа (ЖК Центральный)..

Высокие потолки, большие окна, просторный холл, эргономичная удобная планировка, 2 лоджии. Помещения квартиры: кухня 11,5 кв.м. с выходом на одну из лоджий, раздельный просторный санузел, спальня 18,6 кв.м., так же с лоджией, большая комната 19,76 кв.м. с эркерным выступом и широким панорамным окном. Прихожая 4,5 кв.м., холл 13,54 кв.м.

Тихо, уютно, светло. Сверху полноценный тех этаж.

Своя управляющая компания, умеренные коммунальные платежи.

В 3 минутах ходьбы от подъезда рынок, сразу за домом - остановка общественного транспорта. В шаговой доступности супермаркет «Пятерочка», ледовая арена, детская школа искусств, магазины, пункты выдачи, школа, детский сад. Скрыто

Обновлено 8 декабря 39 2

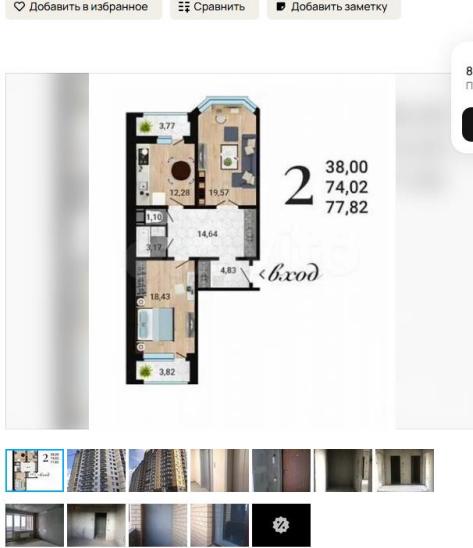
tel. +7(916) 346-03-70

ООО "Центр оценки инвестиций"

2. https://www.avito.ru/novоворонеж/kvartiry/2-k_kvartira_747_m_115_et._7796378350?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBByaW9yaXR5JtiOjA7czoxOjI4ljtzojE2OjJiZmFXdXpvMU81dDdjVjlvt9SAjfjz8AAAA

2-к. квартира, 74,7 м², 1/15 эт.

5 950 000 ₽



8 декабря Публикация 5 950 000 ₽

Следить за ценой

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сообщения

Особенности

Монолитно-кирпич. 2016 г. Кухня 13 м². Окна во двор. Раздельный с/у. Быстрая продажа. Грузовой лифт. Изолир. комнаты. Ещё 1

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 74,7 м²
Площадь кухни: 13 м²
Жилая площадь: 40 м²
Этаж: 1 из 15
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,7 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: требует ремонта
Стоимость ремонта: от 1046 000 ₽ за 74,7 м²
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24

Скрыть карту



5 950 000 ₽

79 652 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 60 775 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон
в XXXXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сообщения

О доме

4.4 11 отзывов

Тип дома: Монолитно-кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 15
Пассажирский лифт: 1

Узнать больше о доме

5 950 000 ₽

79 652 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 60 775 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

tel. +7(916) 346-03-70

3. <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/obj/prodazha-dvuhkomnatnoy-kvartiri-ulica-kosmonavtov-24-18233085243/>

Купить 2-комнатную квартиру за 6 500 000 рублей, улица Космонавтов, 24

6 500 000 ₽ 86 667 ₽ за м² (в у.е.) Следить за изменением цены Бесплатно оценить свою квартиру

Собственник Показать телефон

Пожаловаться Задать вопрос

Эта квартира в ипотеку От 28 682 ₽ в месяц

Все 10 фото

75.00 м² | 38.40 м² | 11.00 м² | 13 из 17

Общая Жилая Кухня Этаж

Воронежская область, Нововоронеж, улица Космонавтов, 24 на карте

ПРОДАМ просторную видовую 2х комнатную квартиру в самом сердце Нововоронежа!

Квартира расположена на 13 этаже, для удобства имеется 2 лифта.

Одним из главных преимуществ квартиры является ее просторная и функциональная планировка - распашонка на две стороны: большая комната 20 кв метров с зеркальным окном и шикарным видом на частный сектор и лес, вторая 19 метров с выходом на просторный балкон и красивым видом на город. просторная кухня 11,4 метра также с выходом на второй балкон, раздельные санузлы, большой холл 13,5 метров.

Идеальный вариант для тех, кто хочет реализовать свои идеи по ремонту и жить в уютной квартире.

Развитая инфраструктура района, есть все необходимое в шаговой доступности: магазины, парк, ледовая арена, Храм, школа искусств, школы и сады, рынок.

ЗВОНИТЕ, приглашаем на просмотр!
ПОДХОДИТ ПОД СЕМЕЙНУЮ ИПОТЕКУ 6% НА ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ!
Помощь в одобрению, юридическое сопровождение.
Дополнительно оплачивается комиссия с покупателя.
Код пользователя: 77887

Рассчитать и получить одобрение онлайн

08.11.2025, обновлено 09.11.2025 Продать быстрее

Описание ЖК «Центральный»

ЖЕМЧУЖИНА ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА НОВОВОРНЕЖА!

В центре города Нововоронеж продолжается возвведение нового жилого комплекса от Группы компаний «Проект Инвест». На ул. Космонавтов-24 строится 10-секционное 17-этажное монолитно-кирличное строение с развитой инфраструктурой и ландшафтным дизайном придомовой территории с фонтаном, детскими площадками, а также зеленой аллеей, идущей к Храму. На территории комплекса и внутри здания ведется видеонаблюдение



Источник: <https://elitconstruction.ru/o-proekte/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
"КУДЕЯР"
33940061, г. Воронеж, ул. Урицкого, д. 75
Фамилия, имя, отчество - для граждан,
полное наименование организации - для юридических лиц,
т.ел. +7 (473) 233-31-46
его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

N RU 36-303000-422-2017

I. Администрация городского округа город Новоронеж
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющей выдачу разрешений на виды объектов в эксплуатацию)
Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом"
в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает для эксплуатации построенный, реконструированный объект капитального строительства, имеющее объекты капитального строительства, включенные в состав инженерного объекта, земельные участки, находящиеся в собственности, приватной собственности и/или находящиеся в пользовании, а также земельные участки, находящиеся в собственности, приватной собственности и/или находящиеся в пользовании, на которых

**Группа жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями,
строительной площадью № 18 (1-я очередь)**

расположенного по адресу:
Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7 б
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным реестром с указанием реквизитов документа о присвоении обозначения адреса)
на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером:
36:33:00022:02:72

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, № 16-РУ-36530300020105001-494-А, дата выдачи 22.03.2013, орган, выдавший разрешение на строительство администрация городского округа города Нововоронеж.

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

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

в том числе подземных					
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-	-	-
Лифты	шт.	-	-	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-	-	-
Материалы фундаментов	шт.	-	-	-	-
Материалы стен	-	-	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-	-	-
Иные показатели					
2.2. Объекты жилищного фонда					
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	11062,2	11062,2	11062,2	11062,2
Общая площадь неклассных помещений, в том числе площадь общего имущества в многоокончарном доме	кв. м	5348,4	5348,4	5348,4	5348,4
Площадь встроено-пристроенных и пристроенных помещений	кв. м	3507,3	3507,3	3507,3	3507,3
Количество этажей	шт.	16	16	16	16
в том числе подземных		1	1	1	1
в том числе технический этаж		1	1	1	1
Количество секций	секций	3	3	3	3
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м	165/11062,2	165/11062,2	165/11062,2	165/11062,2
1-комнатные	шт./кв. м	66/3231,4	66/3231,4	66/3231,4	66/3231,4
2-комнатные	шт./кв. м	66/4678,9	66/4678,9	66/4678,9	66/4678,9
3-комнатные	шт./кв. м	33/3151,9	33/3151,9	33/3151,9	33/3151,9
4-комнатные	шт./кв. м	-	-	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	12013,6	12013,6	12013,6	12013,6
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	-	-	-
(Сети и системы инженерно-технического обеспечения					
Лифты	шт.	6	6	6	6
Эскалаторы	шт.	-	-	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-	-	-
Материалы стен	-	-	-	-	-
Материалы перекрытий	монолитный железобетон	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
	керамогранит	железобетон	железобетон	железобетон	железобетон
		газобетон,	минеральная вата,	газобетон,	железобетон
		керамогранит	керамогранит	минеральная вата,	минеральная вата,
					керамогранит
Материалы кровли	плоская с внутренним водостоком из рулонных наплавляемых материалов	монолитный	монолитный	монолитный	плоская с внутренним водостоком из рулонных наплавляемых материалов
Иные показатели					

3. Объекты производственного назначения	
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	-
Тип объекта	-
Мощность	-
Производительность	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-
Лифты	шт.
Эскалаторы	шт.
Инвентарные подъемники	шт.
Материалы фундаментов	-
Материалы стен	-
Материалы перекрытий	-
Материалы кровли	-
Иные показатели	-
4. Линейные объекты	
Категория (класс)	-
Протяженность	м
Мощность (пропускная способность, т/ч)	МПа
Диаметр, и количество трубопроволов, характеристики материалов труб	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения	кВ
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-
Иные показатели	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов	
Класс энергоэффективности здания	высокий В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м	кВт * ч/м ²
площади	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-
Заполнение световых проемов	-
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 01.12.2017 г., подготавливаемого кандидатом аттестата кадастрового инженера Манковой Светланой Александровной, номер	-
(подпись) 	
<u>С.А. Четстикин</u> (расшифровка подписи)	
Глава администрации городского округа Нововоронеж	
(должность уполномоченного сотрудника администрации, осуществляющего проверку земельного участка)	
26 декабря 2017 г. М.П.	

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
наименование органа регистрации права

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

На основании запроса от 04.07.2023, поступившего на рассмотрение 04.07.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153654070			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 6		
Площадь, м ² :	73.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3221191.96		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кочетова Юлия Валентиновна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ", 7708227080		



Инициалы, фамилия

Полное наименование должности

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153654070			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131		

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 36:33:0002202:2131-36/082/2019-1 12.07.2019 15:20:11
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 5.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Арест 29.09.2021 12:28:22 36:33:0002202:2131-36/069/2021-5 не установлен данные о правообладателе отсутствуют данные отсутствуют Постановление, выдан 16.09.2021, Центральный районный суд г. Воронежа, судья Петин И.Б. Протокол наложения ареста на имущество, выдан 28.09.2021, УЭБиПК ГУ МВД России по Воронежской области, капитан полиции Ефимов А.Г. данные отсутствуют



инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153654070			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131		

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной залоговой или электронной залоговой:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Арест 30.12.2020 12:41:14 36:33:0002202:2131-36/069/2020-4 Срок действия с 30.12.2020 по 18.03.2021 не определено данные отсутствуют Постановление, № 11901200067610176, выдан 11.12.2020, Центральный районный суд города Воронежа судья Сапрыкина И.А. Протокол наложения ареста на имущество, выдан 29.12.2020, О/у УЭБиПК ГУ МВД России по Воронежской области Попов С.В. данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной залоговой или электронной залоговой: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153654070			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131		
5.3	<p>вид: Арест</p> <p>дата государственной регистрации: 30.10.2019 17:50:33</p> <p>номер государственной регистрации: 36:33:0002202:2131-36/069/2019-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 30.10.2019 по 18.06.2020 18.06.2020</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление, № УД №1190120006764276, выдан 16.10.2019, Центральный районный суд города Воронежа судья Александрова С.А.</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>Протокол наложения ареста на имущество, выдан 30.10.2019, ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области о/у Ефимов А.Г.</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной залкадной или электронной залкадной:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>		
5.4	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 17.07.2019 08:28:07</p> <p>номер государственной регистрации: 36:33:0002202:2131-36/082/2019-2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 17.01.2012 по 30.01.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080, ОГРН: 1037708029633</p>		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153654070			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131		
	<p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, выдан 17.01.2012</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", выдан 19.04.2012</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", выдан 26.10.2017</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", выдан 25.08.2016</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", выдан 19.04.2016</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", выдан 11.02.2016</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", выдан 14.05.2013</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", выдан 14.02.2013</p>		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153654070			
Кадастровый номер:			36:33:0002202:2131
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", выдан 11.12.2012 данные отсутствуют
			сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
			сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
			сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
			ведомости о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



Раздел 5 Лист 7

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

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.07.2023г. № КУВИ-001/2023-153654070			
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2131			Номер этажа (этажей): 3
Масштаб 1:200			



Материал № 3/8-96/2021

ООО «РЕГИОН»
+ ДЕВЕЛОПМЕНТ

ВХ. № РВ. 05.230921

КОПИЯ

г. Воронеж

Центральный районный суд г. Воронежа в составе:
председательствующего судьи Петина И.Б.,
при секретаре Колпачёвой Т.В.,с участием ст. прокурора отдела Воронежской областной прокуратуры Нечаевой А.В.,
рассмотрев ходатайство следователя СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской
области Кузнецовой Е.А. о наложении ареста на имущество по уголовному делу №
11901200067610176,

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 сентября 2021 года
*В.А.Нечаева

УСТАНОВИЛ:

Настоящее уголовное дело №11901200067610176 возбуждено 18.06.2019 следователем следственной части по расследованию организованной преступной деятельности ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. по признакам преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 201 УК РФ.

Согласно материалам уголовного дела Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр» (далее по тексту ООО «Кудеяр») зарегистрировано 06.11.2011 в Межрайонной инспекции ФНС №12 по Воронежской области, основными видами деятельности являются: инвестиционно-строительная деятельность; строительство зданий и сооружений; производство общестроительных работ по возведению зданий; покупка и продажа собственного недвижимого имущества; прельяжение посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом. Решением №9 от 06.05.2013 обязанности Генерального директора возложены на единственного участника общества – Мельникова С.К. 22.03.2013 администрацией городского округа город Нововоронеж выдано ООО «Кудеяр» разрешение №RU36303002005001-449-А на строительство группы многоквартирных жилых домов (строительные позиции №№18, 18 «а») со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская. Инспекцией Государственного строительного надзора Воронежской области проведена проверка соблюдения ООО «Кудеяр» обязательных требований, установленных федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и принятymi в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами РФ при использовании денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома № 7 по ул. Первомайская, поз. №№18, 18 «а». В ходе проверки установлено, что по состоянию на 30.09.2017 на строительство объекта - многоквартирный жилой дом (строительная позиция № 18 «а»), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома № 7 по ул. Первомайская, заключены договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с которыми привлечено средства участников долевого строительства по договорам в сумме 179 133 738, 76 руб., в том числе услуги застройщик составили 10 726 717, 79 руб. (5 % в соответствии с заключенными договорами). Документы, подтверждающие целевое использование денежных средств в сумме 119 869 339,28 руб., полученных ООО «Кудеяр» от участников долевого строительства многоквартирного жилого дома (строительная позиция №18 «а»), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, к проверке не представлены. Согласно справке №20/18 об исследовании документов финансово - хозяйственной деятельности ООО «Кудеяр» от 17.01.2018 из отчета ООО «Кудеяр» по расходованию денежных средств по второй очереди строительства следует, что стоимость выполненных работ по строительству второй очереди многоквартирного дома составила 70 358 662,44 руб. Разница между суммой денежных средств, полученных ООО «Кудеяр» от участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве и стоимостью выполненных работ по строительству второй очереди многоквартирного дома составила 108 775 076,32 руб. Тем самым, при вышеуказанных обстоятельствах, в действиях руководства ООО «Кудеяр», объективно усматриваются признаки злоупотребления полномочиями, то есть использование лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации, своих

полномочий вопреки законным интересам граждан и в целях извлечения выгод и преимущества для себя или других лиц, что повлекло причинение существенного вреда правам и законным интересам граждан, то есть признаки преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 201 УК РФ.

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

Согласно материалам уголовного дела 25.01.2013 между ООО «Феникс» и ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П в редакции дополнительных соглашений №№1-14, заключенных в период с 26.03.2013 по 20.03.2018 (далее договор). В соответствии с условиями Договора и дополнительными соглашениями к нему Застройщик обязался передать участнику долевого строительства – квартиры, в том числе квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106. Участник произвел оплату по Договору в полном объеме, в том числе оплату за вышеуказанные квартиры, что подтверждается платежными поручениями №32 от 21.01.2014, №38 от 30.01.2014, №77 от 28.02.2014, №123 от 27.03.2014, №222 от 23.04.2014, №277 от 27.05.2014, №321 от 24.06.2014. Стоимость квартир со строительными номерами 101 (номер 1 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей, 104 (номер 4 по БТИ) составляет 1 606 500 рублей, 106 (номер 6 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей, 136 (номер 36 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей. Далее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» обратилось в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на квартиры, однако 15.07.2019 получено уведомление о приостановлении государственной регистрации прав до 12.10.2019, в связи с тем, что в отношении трех квартир 17.06.2019 уже были зарегистрированы права собственности физического лица Копытина Николая Юрьевича. В тоже время ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») 13.09.2017 с Копытиным Николаем Юрьевичем заключило договор №ЖКП-1/4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома со строительным адресом: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76 (строительная позиция №18), в соответствии с которым, застройщик обязался передать участнику долевого строительства – квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106. Стоимость квартир со строительными номерами 101 составляет 1 512 800 рублей, 104 составляет 1 071 000 рублей, 106 составляет 1 512 800 рублей, 136 составляет 1 512 800 рублей. Далее, Мельников С.К. и иные неустановленные лица, из числа руководителей ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») заведомо зная, что за квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106 ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» произвело оплату по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями, получили от Копытина Н.Ю. денежные средства в размере 5 609 400 рублей и 07.05.2019 подписали акт приема-передачи объекта. Далее Копытин Н.Ю. обратился в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на квартиры, однако получил уведомление о приостановлении государственной регистрации прав, в связи с тем, что в отношении одной квартиры со строительным номером 106 уже были зарегистрированы права собственности ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон». Тем самым, при вышеуказанных обстоятельствах, Мельниковым С.К. и иными неустановленными лицами, из числа руководителей ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») в отношении ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» совершено хищение денежных средств на сумму 6 144 900 рублей, а в отношении Копытина Н.Ю. совершено хищение денежных средств на сумму 1 512 800 рублей.

Кроме того, 07.01.2020 в отношении генерального директора ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельникова С.К., генерального директора ООО «Территориальная Строительная Компания» Мельникова Е.К., директора ООО «Кредит Консалтинг» Постникова А.В., Вадуйской А.А., Полиектовой Т.М., Полиектова В.А., Меньших Ж.В., Симонова К.С., Тебенковой Т.А., Саликова П.В., Одякова А.А., Мусульманова А.А., Авакян Н.М. следователем СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой

А. возбуждено уголовное дело №1201200067140002, по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ по факту хищения денежных средств, путем обмана под предлогом получения ипотечных кредитов для приобретения недвижимого имущества по договорам долевого участия в строительстве в ЖК «Первомайский» по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7В (строительная позиция №18 «а»), принадлежащих АО «Банк ДОМ.РФ», на общую сумму 21 908 401 рубль.

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

Кроме того по аналогичным фактам мошеннических действий в отношении Банка ВТБ (ПАО), ПАО АКБ «Связь-Банк», ПАО «БАНК УРАЛСИБ», АО Банк «Северный морской путь», ПАО «БИНБАНК», АО «Россельхозбанк» следователем СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитаном юстиции Кузнецовой Е.А. возбуждены уголовные дела №1201200067130010, №12001200067140087, №12001200067140012, №12001200067160018, №12001200067160024, №12001200067120025 по признакам преступления, предусмотренного ч.4 ст. 159 УК РФ.

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

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

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

Срок предварительного следствия неоднократно продлевался. Последний раз 08.09.2021 руководителем следственного органа – заместителем начальника Следственного департамента МВД России генерал-майором юстиции Вохмяниным А.Н. до 30 месяцев 00 суток, то есть до 18.12.2021.

Обжалование решений о продлении сроков предварительного следствия не осуществлялось.

В ходе расследования уголовного дела установлено, что 25.01.2013 между ООО «Феникс» в лице Генерального директора Мельникова С.К. и ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П в редакции дополнительных соглашений №№1-14, заключенных в период с 26.03.2013 по 20.03.2018 (далее договор). Договор и все дополнительные соглашения к нему в установленном порядке зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесены соответствующие записи. В соответствии с условиями Договора и дополнительными соглашениями к нему Заядчик обязался передать участнику долевого строительства – квартиры, в том числе квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106 в связи с чем, между Заядчиком и участником было подписано Дополнительное соглашение №4 от 25.12.2013, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 10.01.2014, номер регистрации 36-36-34/020/2013-833. Участник произвел оплату по Договору в полном объеме, в том числе оплату за вышеуказанные квартиры, что подтверждается платежными поручениями №32 от 21.01.2014, №38 от 30.01.2014, №77 от 28.02.2014, №123 от 27.03.2014, №222 от 23.04.2014,

Согласно сведениям, полученным из филиала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» принадлежит следующий объект недвижимости:

- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.6;

Согласно ст. 115 УПК РФ для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий следователь с согласия руководителя следственного органа возбуждает перед судом ходатайство о наложении ареста на имущество подозреваемого, обвиняемого или лиц, несущих по закону материальную ответственность за их действия. Наложение ареста на имущество состоит в запрете, адресованном собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также в изъятии имущества и передаче его на хранение. Арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, не являющихся подозреваемым, обвиняемыми или лицами, несущими по закону материальную ответственность за их действия, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий.

В соответствии со ст. 160.1 УПК РФ установив, что совершенным преступлением причинен имущественный вред, следователь обязан принять меры по установлению имущества подозреваемого, которые в соответствии с законодательном РФ несут ответственность за вред, причиненный подозреваемым, стоимость которого обеспечивает возмещение причиненного имущественного вреда, и по наложению ареста на данное имущество.

Для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий в виде процессуальных издержек или штрафа в качестве меры уголовного наказания, следователь СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области Кузнецова Е.А. обратилась в суд с ходатайством о наложении ареста на вышеуказанное имущество принадлежащее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» и Копытину Н.Ю., путем запрета, адресованном собственнику, распоряжаться им, сроком до окончания предварительного следствия по настоящему уголовному делу.

Рассмотрев ходатайство следователя Кузнецовой Е.А., суд признаёт его законным и обоснованным и считает необходимым наложить арест на имущество ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» и Копытину Н.Ю. в целях обеспечения установленного порядка уголовного судопроизводства.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 29, 165, 115 УПК РФ, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Разрешить применение меры процессуального принуждения в виде наложения ареста на имущество ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» и Копытину Н.Ю.:

- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2126, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.1;
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2129, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.4;
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2161, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.36.
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.6 - путем запрета, адресованном собственнику, распоряжаться им, сроком до окончания предварительного следствия.

Постановление может быть обжаловано в Воронежский областной суд в течение 10 суток со дня его вынесения.

Судья:

Петин И.Б.



**Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 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.enerdogarant.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 БИК 044525225 к/с 30101810400000000225							
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, микр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 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, подписанным 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.	4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:	• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;	• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.	5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. , уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г.	5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.	5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.				
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.	6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.					
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим 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:						

	<p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанные с утратой или повреждением имущества;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренным законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расположений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующими законодательством.</p> <p>8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных настоящим Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неиспользованный срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрискаами.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных действий, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких действий, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживанием Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>

[@sroarmo](#) [@sroarmo](#) [+SroarmoRus](#) [NP ARMO](#)

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
3473-24

ДАТА ВЫДАЧИ
09.12.2024

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 034481-3, от 07.11.2022 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 07.11.2025

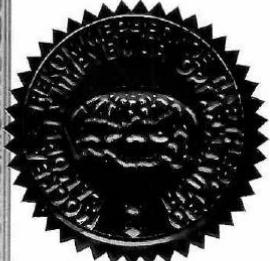
Номер 034782-2, от 10.02.2023 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 10.02.2026

Номер 035918-1, от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027



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.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035918-1

« 07 » марта 2024 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»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » марта 2027 г.



022040 - KA1

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 858/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 858/2025/СП134/765 от 22.07.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна (ИНН 503115313739)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2025 г. по «22» августа 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмездие ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателям предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


М.И.
«22» июля 2025г.

(Комарница М.И.)

Страхователь:

Маслова Антонина Викторовна


(Маслова А.В.)

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
97 (Девяносто семь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

