

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКР-П/22-37**

**от 14 июля 2022 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. 7б, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон»**

<b>Заказчик:</b>	ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Центр оценки инвестиций»
<b>Цель оценки:</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки
<b>Дата проведения оценки:</b>	14 июля 2022 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	14 июля 2022 г.

**г. Королёв МО, 2022 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

	Стр.
<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».....	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	10
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
2.1. Общие положения.....	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки .....	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки .....	15
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>24</b>
3.1. Общие положения.....	24
3.2. Анализ рынка недвижимости .....	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	51
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений .....	54
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	56
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	64
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>66</b>
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>67</b>
5.1. Общие положения.....	67
5.2. Общие понятия оценки.....	67
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости .....	67
5.4. Согласование результатов оценки.....	73
5.5. Выбор подходов и методов оценки .....	73
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>75</b>
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом .....	75
6.1.1. Общие положения.....	75
6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок .....	75
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом .....	83
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом .....	83
6.4. Согласование результатов оценки.....	83
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b> .....	<b>84</b>
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b> .....	<b>85</b>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА .....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	90

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

«14» июля 2022 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 37 от «04» июля 2022 г. к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- 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:

№ 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)
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2
Итого					73,3	38,1	7,9	81,2

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на 14 июля 2022 г.

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

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

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

**Итоговая величина справедливой стоимости 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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**171 580  
(Сто семьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят)  
рублей**



**Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»  
Р.С. Луценко**

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 37 от «04» июля 2022 г. к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

**1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).**

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

- жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м., кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 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)
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2
<b>ИТОГО:</b>					<b>73,3</b>		<b>7,9</b>	<b>81,2</b>

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта 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
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2	без отделки
<b>ИТОГО:</b>					<b>73,3</b>		<b>7,9</b>	<b>81,2</b>	

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

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

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

**4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки.** При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, ограниченное арестом от 29.09.2021 г. согласно Постановлению Центрального районного суда г. Воронежа от 16.09.2021 г. Скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **14 июля 2022 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **14 июля 2022 г.**

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

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611

от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости

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

#### Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
Место нахождения	123112, Россия, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 22, стр. 1, этаж 11, помещение А11, комната № 30
Почтовый адрес	123112, Россия, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 22, стр. 1, этаж 11, помещение А11, комната № 30

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1037708029633

Дата присвоения ОГРН

27.05.2003 г.

**Сведения об оценщике**

Общие сведения об Оценщике	<b>Булавка Валерий Михайлович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	<b>Булавка Валерий Михайлович</b> Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	<b>Булавка Валерий Михайлович</b> Полис страхования ответственности оценщика №2200SB40R3767, выдан 11.05.2022 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2022 г. по 23.05.2023 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.7. Основные факты и выводы

### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Техническое задание № 37 от «04» июля 2022 г. к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.
Дата составления отчета	14 июля 2022 г.
Номер отчета	УКР-П/22-37

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м., кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 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)
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2
Итого					73,3		7,9	81,2

### 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	171 580**	не использовался	171 580

\* 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 полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, а также при принятии управленческих решений и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки или до даты снятия ареста с оцениваемого имущества в зависимости от того какое событие наступит раньше.

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

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

Таблица 1.

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

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№ RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект оценки	№ 99/2022/442220551 от 10.01.2022 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 18.03.2022 г.	от 23.11.2021 г.	Копия (Находится в архиве Оценщика)
Постановление о продлении срока предварительного следствия до 18.09.2022 г.	от 06.06.2022 г.	Копия (Находится в архиве Оценщика)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

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

**1.10. Методология определения справедливой стоимости**

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. *Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.*

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

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

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

3. *Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.*

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

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

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

4. *Определение исходных данных для методов оценки.*

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки

(цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

обстоятельствах.

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- жилое помещение общей площадью (с учетом площади балкона/лоджии) 81,2 (Восемьдесят одна целая две десятых) кв.м., кадастровый номер 36:33:0002202:2131, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 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)
1	3	6	3	2	73,3	38,1	7,9	81,2
		Итого			73,3		7,9	81,2

#### Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки входит в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

Таблица 2.

#### Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
36:33:0002202:2131	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

При оценке 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 и ипотеки.

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 оценки**

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вид использования для объекта оценки целесообразно описать через вид использования объекта недвижимости. Данные о виде использования объекта недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

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. 1.

#### 2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020.

Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 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 (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объекте недвижимости представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположен объект недвижимости, представлено на фрагменте карты г. Нововоронеж (рис. 1).

Таблица 4.

## Данные об адресе объекта недвижимости

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

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

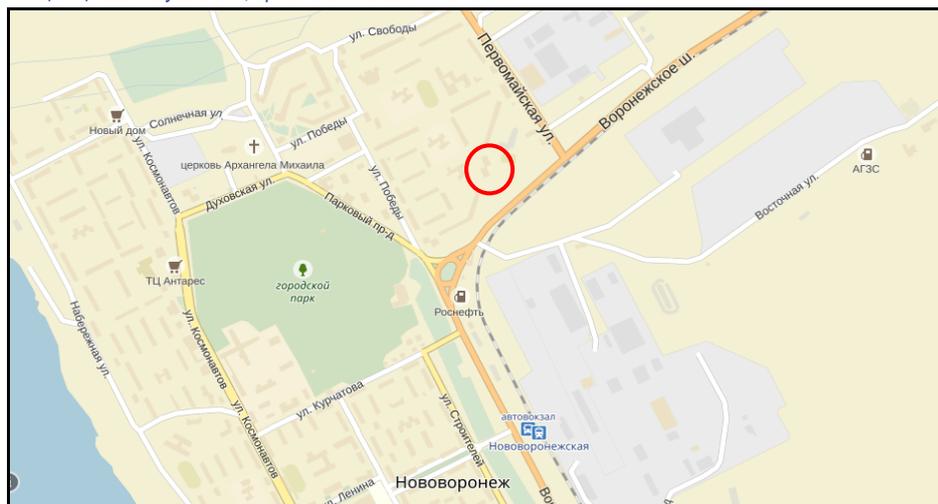


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

## Характеристики местоположения объекта недвижимости

Кадастровый номер	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города	Численность населения пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
36:33:0002202:2131	ТЗ № 3	ТЗ № 5	31,54	н/д

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

2. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 6);
- 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 6.

### Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>1. Старый фонд, в том числе:</b>	
<b>Старый фонд</b>	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.
<b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b>	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.
<b>Народные стойки</b>	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.
<b>2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:</b>	
<b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b>	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 отдельные.
<b>Хрущёвки</b>	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 хрущевках осуществляется от газовых колонок.
<b>Брежневки</b>	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 хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
<b>Бывшие общежития, коммунальные квартиры</b>	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.
<b>Гостинки (малосемейки)</b>	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 гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><b>Стандартная (современная, типовая) планировка</b></p>	<p>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 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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Улучшенная планировка</b></p>	<p>Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.</p>
<p><b>3. Массовое современное жильё (постройки после 90 года), в том числе:</b></p>	
<p><b>Современное жильё эконома класса</b></p>	<p>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 эконома-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p>
<p><b>Современное жильё комфорт-класса</b></p>	<p>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 огражден по периметру, часто устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконома-классе: однокомнатные квартиру 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.</p>
<p><b>4. Жильё повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b></p>	
<p><b>Современное жильё бизнес класса</b></p>	<p>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 экстерьером, 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».</p>
<p><b>Современное элитное жильё</b></p>	<p>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</p>

Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b>	хорошие видовые характеристики. Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть неизбежность и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле 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 ванными 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.
<b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b>	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 – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Физические характеристики объекта недвижимости представлены в табл. 7.

Таблица 7.

**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 (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 Оценка документов, представленных в табл. 1.

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. Междуетажные лестницы

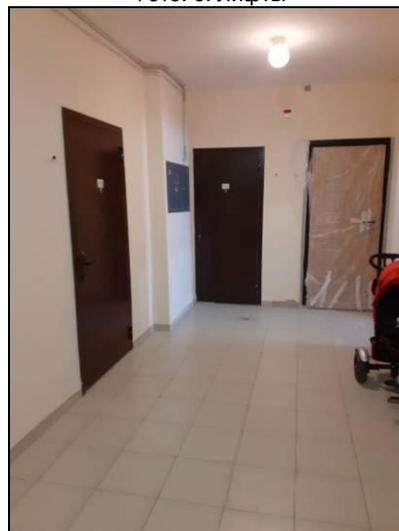


Фото 8. Внутренний вид коридоров



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. 8.

Таблица 8.

**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 Оценка документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объекта недвижимости (табл. 10).

Таблица 10.

**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 Оценка документов, представленных в табл. 1.

**2.4. Описание текущего использования объекта оценки**

По состоянию на дату проведения оценки объект, в отношении которого определяется стоимость, используются как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

**2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту 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 ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

## 1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2021г<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> [https://www.gks.ru/bgd/regl/b21\\_01/Main.htm](https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm)

г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

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

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

### **Промышленное производство.**

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

Источнику: 1. <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

2. <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>

### **Вывод:**

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

## **2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-май 2022г<sup>3</sup>**

Основные экономические и социальные показатели

	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020
--	-------------------	--------------------------	--

<sup>3</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf>

			г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	34629,2 <sup>1)</sup>	103,5	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 <sup>2)</sup>	96,0 <sup>3)</sup>

1) Первая оценка.  
2) Оценка.  
3) Предварительные данные.

	Май 2022 г.	В % к		Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.	Справочно		
		маю 2021 г.	апрелю 2022 г.		май 2021 г. в % к маю 2020 г.	апрелю 2021 г.	январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	97,5	101,7	114,3	98,4	105,4
Индекс промышленного производства		98,3	98,1	102,8	111,7	98,2	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	488,1	102,1	109,8	102,3	99,6	111,0	99,8
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	6,9	138,3	82,6	154,6	131,6	82,6	128,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,3	98,2	101,4	101,8	111,3	101,7	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	226,9	99,6	101,8	102,0	108,4	101,0	104,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3417,7	89,9	100,5	97,9	128,0	100,9	110,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	997,4	100,8	97,5	105,3	160,2	115,7	97,5
Индекс потребительских цен		117,1	100,1	113,9	106,0	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,3	93,1	124,9	135,3	102,3	118,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	80,0	98,0	76,2	81,7	94,5	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	50,3	99,0	36,4	62,9	88,0	166,4

	Апрель 2022 г.	В % к		Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.	Справочно		
		апрелю 2021 г.	марту 2022 г.		апрель 2021 г. в % к апрелю 2020 г.	марту 2021 г.	январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62269	109,4	93,1	113,6	113,8	103,1	108,6
реальная		92,8	91,7	100,4	107,8	102,5	102,9

**Индекс выпуска товаров и услуг** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-мае 2022 г. - 101,7%.

**Индекс промышленного производства** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-мае 2022 г. - 102,8%.

**Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых"** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-мае 2022 г. - 104,5%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства"** по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе- мае 2022 г. - 101,9%.

**Индекс производства пищевых продуктов** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в январе-мае 2022 г. - 101,4%.

**Индекс производства кокса и нефтепродуктов** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,5%, в январе-мае 2022 г. - 98,7%.

**Индекс производства химических веществ и химических продуктов** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,9%, в январе-мае 2022 г. - 99,8%.

**Индекс производства лекарственных средств и материалов**, применяемых в медицинских целях, в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 129,4%, в январе-мае 2022 г. - 128,4%.

**Индекс производства металлургического** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-мае 2022 г. - 102,0%.

**Индекс производства машин и оборудования**, в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-мае 2022 г. - 113,9%.

**Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 34,0%, в январе-мае 2022 г. - 65,2%.

**Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,4%, в январе-мае 2022 г. - 95,8%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-мае 2022 г. - 100,8%.

**Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"** в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-мае 2022 г. - 100,1%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,1 млрд рублей, в январе-мае 2022 г. - 1778,6 млрд рублей.

**Растениеводство.** По состоянию на 1 июня 2022 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 25,3 млн гектаров, подсолнечник - на 7,6 млн, картофель - на 1,0 млн, сахарная свекла - на 1,0 млн, овощи - на 0,4 млн гектаров.

**Животноводство.** На конец мая 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,3 млн голов (на 2,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,7% меньше), свиней - 27,6 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 22,8 млн (на 2,1% меньше).

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2022 г. составил 891,7 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2022 г. - 3658,8 млрд рублей, или 105,1%.

**Жилищное строительство.** В мае 2022 г. возведено 502 многоквартирных дома.

Населением построено 31,3 тыс. жилых домов. Всего построено 79,2 тыс. новых квартир.

В январе-мае 2022 г. возведено 3,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 192,5 тыс. жилых домов. Всего построено 509,7 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 28,1 млн кв. метров, или 63,3% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2022 года.

**Грузовые перевозки.** В январе-мае 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2369,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1110,3 млрд, автомобильного - 111,5 млрд, морского - 16,5 млрд, внутреннего водного - 15,9 млрд, воздушного - 1,7 млрд, трубопроводного - 1113,4 млрд тонно-километров.

**Пассажирские перевозки.** Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-мае 2022 г. составил 147,6 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 39,5 млрд, автомобильного - 34,9 млрд, воздушного - 73,1 млрд пасс.-километров.

**Оборот розничной торговли** в мае 2022 г. составил 3417,7 млрд рублей, или 89,9% (в

сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2022 г. - 17031,7 млрд рублей, или 97,9%.

**Оборот общественного питания** в мае 2022 г. составил 171,5 млрд рублей, или 94,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2022 г. - 832,6 млрд рублей, или 102,3%.

**Платные услуги населению.** В мае 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 997,4 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года, в январе-мае 2022 г. - на 5034,1 млрд рублей.

**Оборот оптовой торговли** в мае 2022 г. составил 9478,6 млрд рублей, или 84,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-мае 2022 г. - 51274,0 млрд рублей, или 95,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в мае 2022 г. приходилось 27,6% оборота оптовой торговли.

В мае 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 99,7%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2022 г. составил 100,4%, с начала года - 113,8% (в мае 2021 г. - 100,8%, с начала года - 103,4%).

В мае 2022 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 0,6% (в мае 2021 г. - на 1,0%).

Цены на **непродовольственные товары** в мае 2022 г. снизились на 0,1% (в мае 2021 г. - выросли на 0,7%).

Цены и тарифы на **услуги** в мае 2022 г. снизились на 0,3% (в мае 2021 г. - выросли на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2022 г. составила 20187,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,5% (с начала года - на 9,2%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в мае 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 93,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 78,3%, в обрабатывающих производствах - 98,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.

В мае 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 98,9%, в том числе в растениеводстве - 100,0%, в животноводстве - 98,0%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в мае 2022 г., по предварительным данным, составил 98,4%.

**Кредиторская задолженность в целом по России** на конец апреля 2022 г., по оперативным данным, составила 81651,2 млрд рублей, из нее **просроченная** - 3938,6 млрд рублей, или 4,8% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец апреля 2021 г. - 6,1%, на конец марта 2022 г. - 4,7%).

**Дебиторская задолженность в целом по России** на конец апреля 2022 г., по оперативным данным, составила 79970,8 млрд рублей, из нее **просроченная** - 3743,9 млрд рублей, или 4,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец апреля 2021 г. - 5,0%, на конец марта 2022 г. - 4,7%).

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2022 г. составила 62269 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,4%.

**Пенсии.** В мае 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 16976 рублей и по сравнению с маем 2021 г. увеличился на 7,5%.

**Занятость и безработица.** Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 71,9 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Безработица.** В мае 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

**Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).

**Забастовки.** В январе-мае 2022 г. забастовки зафиксированы не были.

**Демография.** По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 мая

2022 г. составила 145,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 375,4 тыс. человек, или на 0,26% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 222,5 тыс. человек, или на 0,15%). В январе-апреле 2022 г. наряду с естественной убылью (-311,2) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-64,2) тыс. человек.

### **3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>4</sup>**

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

#### **Положение России в мире**

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

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

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

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

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих

<sup>4</sup> <https://statrilef.ru/downloads/Анализ%202022%20июнь.pdf>

экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

### **Выводы и перспективы Российской экономики**

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

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

### **Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости**

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволяют рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

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

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

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>,

2. <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

3. [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg).

4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.06.2022 года.

## **4. Итоги социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж за 2021г<sup>5</sup>** **Общая характеристика экономической ситуации в городе**

<sup>5</sup> <https://new-voronezh.ru/its/otcheti-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-gorodskogo>

В целях обеспечения положительной динамики основных макроэкономических показателей городского округа город Нововоронеж в 2021 году администрацией города осуществлялись мероприятия, направленные на активизацию экономического роста и обеспечение социальной стабильности. Также большое внимание уделялось поступлению налоговых и неналоговых доходов в бюджет городского округа город Нововоронеж, усилению контроля за целевым и эффективным расходованием бюджетных средств, изысканию дополнительных доходов.

Одним из драйверов развития города является реализация Плана программных мероприятий, направленных на социально-экономическое и инфраструктурное развитие городского округа город Нововоронеж, в рамках реализации Соглашения о сотрудничестве государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» и Правительства Воронежской области. В 2021 году фактическое поступление средств из областного бюджета составило 391,93 млн.руб., которые в соответствии с Планом программных мероприятий были направлены на ремонт средней общеобразовательной школы № 4, благоустройство общественных и дворовых территорий, ремонт автомобильных дорог. Все запланированные в рамках финансирования из областного бюджета мероприятия успешно реализованы в соответствии с условиями заключенных муниципальных контрактов.

В рамках реализации муниципальной составляющей регионального проекта Воронежской области «Формирование комфортной городской среды» были реализованы два проекта: комплексное благоустройство дворовых территорий многоквартирных домов и благоустройство городского парка "Новопарк". Финансирование проекта по благоустройству дворовых территорий составило 52 651,50 тыс. руб., в том числе: 24500,0 тыс. руб. - средства федерального бюджета, 27500,00 тыс. руб. - средства областного бюджета, 650,50 тыс. руб. - средства местного бюджета. Финансирование проекта "НОВОпарк" составило 85138,7 тыс. руб., в том числе: 70000,0 тыс. руб. - средства федерального бюджета, 13940,7 тыс. руб. - средства областного бюджета, 1198,0 тыс. руб. - средства местного бюджета.

В рамках реализации муниципальной составляющей регионального проекта Воронежской области "Обеспечение качественно нового уровня развития инфраструктуры культуры ("Культурная среда")" федерального проекта "Обеспечение качественно нового уровня развития инфраструктуры культуры ("Культурная среда")" национального проекта "Культура", МАУДО «Детская школа искусств им. В.В. Силина» было приобретено: музыкальные инструменты – рояль и гитара, оборудование – банкетка, учебная литература. Объем финансирования проекта составил 3 487,6 тыс. руб., в т.ч.: 3400,0 тыс. руб. за счет средств федерального бюджета, 70,0 тыс. руб. за счет средств областного бюджета, 17,60 тыс. руб. за счет средств местного бюджета.

#### Демография.

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

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

Что же касается механического движения населения, то на последнюю отчетную дату миграционный прирост составил 110 человек (см. табл. 11).

Таблица 11.

#### Демография г.Нововоронеж в ретроспективном периоде

Показатели	2017 отчет	2018 отчет	2019 отчет	2020 отчет	2021 оценка
Численность постоянного населения на 1 января	31 607	31503	31568	31540	31558
Родилось	296	297	312	302	248
Умерло	422	467	479	489	589
Естественный прирост (+), убыль (-) населения	-126	-170	-167	-187	-341
Прибыло	957	1146	783	951	677
Выбыло	933	911	620	749	567
Миграционный прирост (+), убыль населения (-)	24	235	163	202	110
Среднегодовая численность постоянного населения	31555	31535	31 566	31549	31582

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.

### Экономика

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

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

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

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

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

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

Выпуск промышленной продукции в натуральном выражении характеризуется следующими данными см. табл. 12):

Таблица 12.

#### Выпуск промышленной продукции в натуральном выражении

№ п/п	Производство основных видов промышленной продукции	В соответствующ их натуральных ед. изм.	2020		2021	
			отчёт	в % к 2018 году	отчет	в % к 2019 году
1.	Выработка э/энергии	млн.кВт.ч.	26801	125,1	28345,4	105,8
2.	Выработка теплоэнергии	тыс.Гкал	315	90,1	396,5	125,9

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

### Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства) за 2021 год за счёт всех источников финансирования на территории городского округа составил по оценке, 3780 млн. руб., что свидетельствует о росте темпов по отношению к 2020 году как в действующих ценах (109,7%), так и в сопоставимых (101,3%).

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

### Занятость

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

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

Коэффициент напряжённости на рынке труда составил 0,39 (уменьшился в 2,5 раза сравнительно с прошлым годом). Число вакансий в городе снижается. На начало 2021 года насчитывалось 405

вакансий, на последнюю отчетную дату имеется только 311 вакансий, среднемесячное число вакансий в 2021 году - 311, что ниже чем в 2020 году на 23%. Основными проблемами городского рынка труда являются: низкая конкурентоспособность отдельных категорий граждан и значительные профессионально-квалификационные диспропорции между спросом на рабочую силу и ее предложением, а также сложившаяся санитарно-эпидемиологическая обстановка на территории по распространению коронавирусной инфекции. На рынке труда наблюдается дисбаланс спроса и предложения рабочей силы.

На динамике числа занятых и безработных сказывается активизация работы службы занятости с работодателями по предоставлению информации об имеющихся вакансиях, широкое информирование населения по вопросам трудоустройства. Применяемые формы взаимодействия с работодателями направлены, прежде всего, на получение вакансий и качественное их заполнение в кратчайшие сроки.

По инициативе службы занятости и при участии администрации городского округа город Нововоронеж на постоянной основе работает Центр трудовой адаптации, который занимается вопросами трудоустройства несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет в свободное от учебы время. Их численность составила 113 человек. (в 2020 г. - 53 чел.).

Услуги по профессиональной ориентации граждан получили 849 человек, услуги по психологической поддержке получили 130 безработных граждан, направлены на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование 38 безработных граждан.

Наиболее востребованной в отчетном периоде была государственная услуга по профессиональному обучению безработных граждан. Обучение осуществлялось по следующим профессиям (специальностям): «Оператор ЭВМ»; «Охранник»; «Специалист по смете»; «Маникюрша»; «Менеджер по персоналу»; «Электрогазосварщик»; «Повар», и др.

В течение 2021 года рабочей группой комиссии по мобилизации дополнительных доходов в бюджет городского округа город Нововоронеж и вопросам ликвидации задолженности по заработной плате была проведена адресная работа с индивидуальными предпринимателями и организациями, в результате которой уровень заработной платы наемных работников доведен до МРОТ, по итогам проведенной работы поступило в бюджеты всех уровней НДФЛ в размере 217,8 тыс. руб., в т.ч. в бюджет городского округа город Нововоронеж 47,9 тыс.руб.

В течение года администрацией городского округа город Нововоронеж совместно с ГКУ Воронежской области "Центр занятости населения г. Нововоронежа" проводилась ежемесячная работа по реализации мероприятий по снижению неформальной занятости населения городского округа город Нововоронеж. За отчетный период проведена работа по снижению численности экономически активных лиц, находящихся в трудоспособном возрасте, осуществляющих трудовую деятельность в неформальном секторе экономики, трудоустроено 268 человек, контрольные показатели выполнены на 100%.

#### **Потребительский рынок и предпринимательство**

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

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

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

АНО «Нововоронежский ЦПП» предоставлена субсидия в размере 50,0 тысяч рублей для реализации мероприятий в сфере развития предпринимательства в городе. АНО «Нововоронежский ЦПП» в 2021 году оказаны услуги: проведение семинаров (3), оказание консультационных услуг, бухгалтерских и офисных услуг (1621).

Администрацией города (отделом потребительского рынка и предпринимательства) проводилась консультативная работа с субъектами бизнеса по вопросам ведения деятельности, в том числе и по ведению бизнеса в условиях ограничений по коронавирусной инфекции. В 2021 году субъектам предпринимательства оказано 629 консультаций (в 2020 году - 820).

В 2021 году в отдел потребительского рынка и предпринимательства администрации по вопросам защиты прав потребителей обратилось 128 человек (в 2020 году – 142 чел.). По результатам рассмотрения претензий потребителям был произведен возврат денежных средств, уплаченных за товар ненадлежащего качества или некачественное выполнение работ (оказание услуг) или произведена замена товаров на общую сумму – 292,3 тыс. рублей.

В 2021 году жители города Нововоронеж приняли участие в проведении опроса (анкетировании) удовлетворенности качеством товаров, работ и услуг и состоянием ценовой политики. Результаты опроса населения свидетельствуют о том, что респонденты, в целом, удовлетворены ситуацией с качеством товаров и услуг и уровнем цен.

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

- 289 магазинов, аптек, аптечных пунктов и стационарных обособленных отделов (магазины-павильоны), из них: 55 - продовольственных, 52 - смешанных, 182 - непродовольственных;

- 46 павильонов и киосков: 31 - продовольственных, 15 - промышленных и смешанных.

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

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

- по продовольственной группе товаров – 98,21 %;

- по непродовольственной – 91,33%.

Доля розничного товарооборота негосударственного сектора составляет 99,26%.

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

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

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

В схеме размещения нестационарных торговых объектов предусмотрено 20 торговых мест для уличной торговли (всего торговых мест - в количестве 87).

В сентябре 2021 года на территории города была проведена сельскохозяйственная ярмарка. С целью поддержки субъектов предпринимательства, производящих и реализующих продовольственные и сельскохозяйственные товары, на бесплатной основе было предоставлено 76 торговых мест.

По состоянию на 01.01.2022 г. в городе насчитывается 76 объектов общественного питания на 3689 посадочных места, из них 57 - частной формы собственности (75 %).

Из 76 объектов общественного питания:

- 57 объектов на 1513 посадочных мест общедоступного типа: 3 ресторана, 13 кафе, 4 бара, 7 закусочных, 2 столовые, 28 предприятий общественного питания быстрого обслуживания;

- 19 объектов на 2176 посадочных мест - социальные (по месту работы, учёбы): организовано питание работников на предприятиях города: НВ АЭС, НВ АТЭ, НВ УТЦ; в общеобразовательных школах города, профилактории «Энергетик».

Товарооборот предприятий общественного питания за 2021 год составил 499 867 тысяч рублей. Темп роста товарооборота к этому же периоду 2020г. в сопоставимых ценах – 99,01%. Удельный вес оборота муниципальных и государственных предприятий составил 8,1 %.

По состоянию на 01.01.2022 г. бытовые услуги населению на территории города оказывает 21 предприятие различных форм собственности, в том числе 2 муниципальных: МУП «Ритуал» – ритуальные услуги; МУП «Аквасервис» - услуги бани.

Наряду с организациями оказанием бытовых услуг населению занимаются 95 ИП и 65 самозанятых граждан.

Всего по учитываемым организациям объем реализации бытовых услуг за 2021 год составил 151 320 тысяч руб. Темп роста к 2020 году в сопоставимых ценах составил 98,1%.

## **Финансы**

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

В течение финансового года в Решение о бюджете вносились изменения в части основных показателей бюджета городского округа город Нововоронеж на 2021 год.

Основные показатели бюджета городского округа город Нововоронеж за 2021 год приведены с табл. 13 ниже.

Таблица 13.

## Основные показатели бюджета городского округа город Нововоронеж за 2021 год

Наименование показателя	Утвержденный бюджет на 2021 год	Изменения, вносимые в бюджет в 2021 году	Утвержденный бюджет на 2021 год с учетом уточнений
Доходы, всего	866,0	+383,9	1 249,9
в т.ч. безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы РФ	379,2	+377,0	756,2
Расходы, всего	913,2	+397,3	1 310,5
Дефицит (-), профицит (+)	- 47,2		- 60,6

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

В структуре доходов бюджета городского округа в 2021 году поступления налоговых доходов составили 394,7 млн. рублей (31,4%), неналоговых доходов – 120,4 млн. рублей (9,6%), безвозмездных поступлений – 742,9 млн. рублей (59%). Структура доходов бюджета приведена на рис. 2.

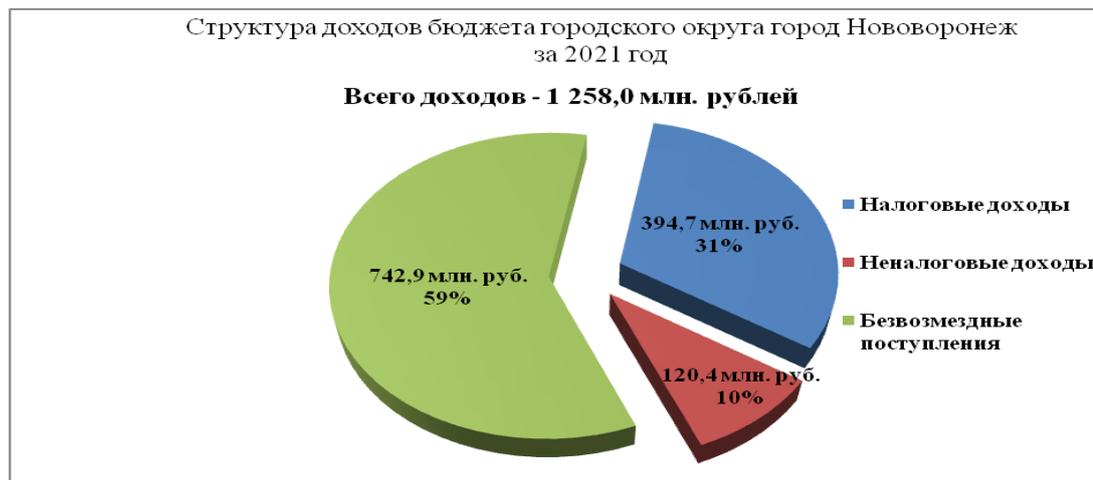


Рис. 2 Структура доходов бюджета г.Нововоронеж за 2021 г

Объем и структура доходов бюджета городского округа за 2020-2021годы приведены в таблице № 14.

Таблица 14.

## Объем и структура доходов бюджета городского округа за 2020-2021годы в млн. руб.

Наименование показателя	2020 год	2021 год
<b>Налоговые доходы</b>	<b>380,2</b>	<b>394,7</b>
НДФЛ	271,7	282,8
Налоги на совокупный доход (ЕНВД, ЕСХН, ПСН)	17,1	9,5
Налог на имущество физических лиц	12,1	14,6
Земельный налог	69,3	77,1
Госпошлина	2,9	2,6
Прочие доходы	7,1	8,1
<b>Неналоговые доходы</b>	<b>117,8</b>	<b>120,4</b>
Доходы от сдачи в аренду земли	31,2	31,1
Доходы от сдачи в аренду имущества	14,0	15,1
Доходы от реализации имущества	30,2	16,6
Доходы от продажи земли	14,8	18,1
Штрафы, санкции	1,5	1,2
Прочие неналоговые доходы	26,1	38,3

Наименование показателя	2020 год	2021 год
<b>Безвозмездные поступления</b>	<b>811,9</b>	<b>742,9</b>
Дотации	0	0
Субсидии	555,7	176,6
Субвенции	242,1	246,1
Иные трансферты	3,9	313,2
Прочие безвозмездные поступления	10,2	7,0
Доходы от возврата остатков трансфертов прошлых лет	0	0
Возврат остатков трансфертов прошлых лет	0	0
<b>ВСЕГО</b>	<b>1 309,9</b>	<b>1 258,0</b>

Объем доходов бюджета городского округа за период с 2020 по 2021 годы изменился. Налоговые доходы увеличились с 380,2 млн. рублей в 2020 году до 394,7 млн. рублей в 2021 году (то есть на 14,5 млн. рублей).

Основными факторами, повлиявшими на увеличение налоговых доходов, являются:

- увеличение поступлений НДФЛ за счет выплаты в декабре 2021 года, вместо 1 квартала 2022 года, части «13 заработной платы» работникам НВ АЭС и АНО ДПО «Техническая академия Росатома»;
- увеличение поступлений акцизов по подакцизным товарам за счет увеличения норматива отчислений в бюджет субъекта и, соответственно, увеличение объема дифференцированного платежа в бюджет муниципалитета;
- увеличение поступлений налога на имущество физических лиц за счет оплаты недоимки и увеличения налогооблагаемой базы;
- оплата окончательного расчета по земельному налогу за 2021 год МАУ «Спортцентр» в декабре 2021 года, вместо 1 квартала 2022 года;
- изменение кадастровой стоимости земель по приказу ДИЗО ВО от 06.11.2020 №2562.

Наряду с этим, в связи с отменой с 01.01.2021 единого налога на вмененный доход (ЕНВД), поступавшего в бюджет городского округа по нормативу 100%, часть индивидуальных предпринимателей перешли на патентную систему налогообложения (ПСН), организации же, платившие ЕНВД, перешли на упрощенную систему налогообложения (УСН). Доходы от ПСН зачисляются в местный бюджет по нормативу 100%, от УСН - поступали в 2021 году в бюджет субъекта. В следствие этого были не получены налоговые доходы в сумме 8,1 млн. рублей.

По неналоговым доходам сложился прирост: со 117,8 млн. рублей в 2020 году до 120,4 млн. рублей в 2021 году (то есть 2,6 млн. рублей).

Безвозмездные поступления, включающие в себя безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и прочие целевые безвозмездные перечисления от юридических и физических лиц, уменьшились с 811,9 млн. рублей в 2020 году до 742,9 млн. рублей в 2021 году.

Для обеспечения необходимого уровня налоговых доходов бюджета городского округа в течение года на постоянной основе проводится комплекс мероприятий, направленных на привлечение дополнительных доходов, расширение налогооблагаемой базы, сокращение задолженности по налоговым и неналоговым платежам.

В рамках нормативного правового регулирования в сфере налоговой политики принято решение Нововоронежской городской Думы в части оснований признания безнадежной к взысканию задолженности по местным налогам, напрямую оказывающее влияние на доходную часть бюджета городского округа.

В целях повышения эффективности налогового администрирования главным администраторам доходов бюджета городского округа на 2021 год установлено плановое задание по росту налоговых и неналоговых доходов, зачисляемых в консолидированный бюджет Воронежской области. По итогам года с территории городского округа дополнительно собрано в бюджет области 30,9 млн. рублей, в бюджет городского округа – 25,9 млн. рублей.

Продолжила работу Комиссия по мобилизации дополнительных доходов в бюджет городского округа город Нововоронеж. За отчетный период проведено 24 заседания Комиссии, рассмотрены 1951 должник по налоговым и неналоговым платежам в бюджет. Результатом деятельности Комиссии явилось поступление в 2021 году задолженности в бюджеты всех уровней в сумме 12,7 млн. рублей, в том числе в бюджет городского округа – 6,8 млн. рублей.

Общая сумма недоимки по налоговым платежам, зачисляемым в бюджет городского округа, на 01.01.2022 составила 14,2 млн. рублей или 3,6% поступивших налоговых доходов бюджета. По отношению к 01.01.2021 недоимка снизилась на 0,3 млн. рублей или на 2,1%. Большую ее часть составляют долги по уплате местных налогов (12,7 млн. рублей или 89,8%), в том числе по уплате

налога на имущество физических лиц – 4 млн. рублей, земельного налога с физических лиц – 2,8 млн. рублей, земельного налога с организаций – 5,9 млн. рублей.

Основными причинами образования задолженности являются:

- несоблюдение сроков уплаты (1 декабря года, следующего за налоговым периодом) имущественных налогов физическими лицами, так на 01.01.2022 сумма задолженности, образовавшейся в результате неуплаты за 2020 год по данной причине, составила 4,2 млн. рублей;
- процедура признания несостоятельным (банкротом) в отношении нескольких юридических лиц;
- внутриотраслевые экономические причины (экономический спад развития отдельных видов хозяйственной деятельности в части получаемых по ним доходам, ограничение возможности организаций платить налоги вследствие низкой рентабельности производства, сложного финансового состояния плательщиков, их неудовлетворительной платежной дисциплины).

В 2021 году проведена предварительная оценка бюджетной и социальной эффективности налоговых расходов, установленных решениями Нововоронежской городской Думы, за 2020 год. Объем выпадающих доходов бюджета в связи с предоставлением льгот и прочих преференций по местным налогам составил 11,8 млн. рублей или 14,5% от общих поступлений местных налогов, из них 5,1 млн. рублей – объем льготы, представленной при уплате земельного налога за 2020 год муниципальным автономным учреждениям в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов физической культуры и спорта.

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

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

Расходы по другим разделам составили:

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

При исполнении бюджета выполнена задача по обеспечению своевременной выплаты заработной платы работникам бюджетной сферы и недопущению кредиторской задолженности.

Просроченная кредиторская задолженность городского округа отсутствует.

Объем муниципального долга на 01.01.2022 составил 12,5 млн. рублей.

Неэффективные расходы в сфере муниципального управления городского округа город Нововоронеж в 2021 году отсутствуют. Норматив на оплату труда депутатов, выборных должностных лиц местного самоуправления, осуществляющих свои полномочия на постоянной основе, муниципальных служащих в органах местного самоуправления, установленный Департаментом финансов Воронежской области, не превышен.

В 2021 году была проведена работа по реализации мер по поэтапному повышению заработной платы отдельных категорий работников учреждений образования, предусмотренных указом Президента РФ от 07.05.2012 № 597. Размер заработной платы указанных категорий работников приведен в таблице 15.

**Таблица 15.**

**Размер заработной платы указанных категорий работников**

№ п/п	Категория работников бюджетной сферы	2012 год, тыс. рублей	2021 год, тыс. рублей
1	Педагогические работники общего образования	18 629,7	33 108,6
2	Педагогические работники дошкольного образования	12 029,4	24 648,3
3	Педагогические работники дополнительного образования	15 044,3	34 585,3
4	Работники муниципальных учреждений культуры	11 668,3	28 968,3

**Муниципальный заказ**

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

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

**Муниципальные предприятия и общества с ограниченной ответственностью со 100% долей участия муниципального образования в уставном фонде**

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

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

В IV квартале 2021 года был проведен анализ финансово-хозяйственной деятельности муниципальных унитарных предприятий и ООО за 9 месяцев 2021 года. По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности было установлено, что 11 организаций получили прибыль, общий размер которой составил 18,8 млн. руб., что на 58% больше, чем за аналогичный период 2020 года. У 2-х предприятий сложился убыток в размере 5,6 млн. руб., что на 1,9 млн. руб. больше, чем за 9 месяцев 2020.

В 2021 году в доход бюджета городского округа город Нововоронеж поступили средства от МУП (в виде части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей) и ООО (в виде дивидендов) в размере 2638,2 тыс. руб. (в т.ч. 1256,2 тыс. руб. от МУП; 1382,0 тыс. руб. от ООО). Относительно уровня 2020 года отчисления от прибыли указанных организаций составили 88% и 40,4% соответственно. Относительно плана на 2021 год отчисления от прибыли от МУП и ООО составили 100%.

Отчисление от прибыли МУП в бюджет городского округа в 2021 году производилось от прибыли, сложившейся в 2020 году. Уменьшение отчислений связано с уменьшением прибыли муниципальных предприятий за 2020 год, а также с использованием предприятиями льготы по уменьшению перечислений на сумму средств, потраченных на развитие предприятия.

Значительное снижение отчислений в бюджет города в виде дивидендов от ООО по сравнению с 2020 годом связано с тем, что в 2019 ООО "НВ ОРС" был получен дополнительный доход от реализации имущества, в связи с чем в 2020 году был перевыполнен план по доходам в бюджет городского округа по отчислениям в бюджет за счет прибыли обществ с ограниченной ответственностью со 100% долей участия в уставном фонде муниципального образования.

**Муниципальное имущество и земельные отношения**

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

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

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

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

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

Кроме того, в 2021 году в соответствии с п. 2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» администрацией городского округа город Нововоронеж поданы в электронном виде на портале Росреестра: заявления о регистрации договоров аренды земельных участков, соглашений о расторжении договоров аренды земельных участков, дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков, соглашений о перераспределении земельных участков, в количестве 123-х шт.; заявления о регистрации договоров аренды муниципальных помещений в количестве 7-ми шт.; заявления о регистрации

права хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями в отношении 66-ти объектов; о регистрации права оперативного управления за муниципальными учреждениями на 11 объектов; о регистрации права собственности за физическими лицами в отношении 11-ти земельных участков СНТ; о переходе права по 11-ти договорам приватизации жилых помещений; прекращено право хозяйственного ведения в отношении 3-х объектов; прекращено права оперативного управления в отношении 11-ти объектов; прекращено право постоянного (бессрочного) пользования на 2 земельных участка; сняты с кадастрового учета 6 объектов недвижимости и 3 земельных участка.

На 01.01.2022 действует 67 договоров на установку и эксплуатацию нестационарных торговых объектов. Доходы бюджета за 2022 год составили 1661 тыс. рублей.

На 01.01.2022 действует 18 договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций. Доходы бюджета за 2021 год составили 2408 тыс. рублей. В 2021 году проведено 3 аукциона (7 лотов) по продаже права на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городского округа город Нововоронеж, по результатам которых заключено 6 договоров. Доходы от аукционов составили 1 405,3 тыс.руб.

В 2021 году в результате претензионной работы оплачено задолженности по договорам аренды нежилых помещений на общую сумму 658,7 тыс. рублей, в т.ч. пени 3,7 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2022 г. на основании Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» («Дачная амнистия») в собственность граждан для ведения садоводства предоставлено 7 земельных участков в СНТ общей площадью 0,3 га.

В соответствии с законом Воронежской области от 13.05.2008г. №25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области» льготной категории граждан для ведения садоводства предоставлено в собственность 4 земельных участка общей площадью 0,16 га. На государственный кадастровый учет поставлен 31 земельный участок, расположенный в СНТ, в т. ч. 19 земельных участка в связи с перераспределением земель.

В целях поддержки субъекта МСП, являющегося производителем продовольственных товаров, на основании заявления о предоставлении муниципальной преференции в виде права заключения договоров на размещение нестационарных торговых объектов без проведения торгов, в 2021 году заключено 2 договора. Доход бюджета от размещения данных НТО составил 49,2 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2022 действует 441 договор аренды земельных участков, заключено (переоформлено) 101 договор, в том числе: 30 - долгосрочных договоров аренды, 4 - краткосрочных договора аренды, 56 - дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков, 11 - дополнительных соглашений к договорам на размещение НТО. Площадь земельных участков, сданная в аренду, составляет 168 га. Поступление арендных платежей в городской бюджет за 2021 год по договорам аренды земельных участков составило – 31 021,0 тыс. рублей.

В 2021 году проведено аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства общей площадью 0,15 га. По результатам аукционов заключены 2 договора купли-продажи земельных участков, поступления в бюджет составили 388,0 тыс. рублей.

На основании ст.72 Земельного кодекса РФ, Закона Воронежской области от 18.07.2016 № 106-ОЗ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Воронежской области», проведено 48 проверок соблюдения земельного законодательства. Выявлено 13 нарушений требований действующего земельного законодательства. Виновные привлечены к административной ответственности, им выданы предписания об устранении выявленных нарушений земельного законодательства. Сумма штрафов составила 70,0 тыс. рублей.

В 2021 году предоставлен в собственность в порядке выкупа под объектами недвижимости, находящимися в собственности юридических и физических лиц, 7 земельных участков общей площадью 1,3 га, на основании ст. 39.20 Земельного кодекса РФ. Доходы в городской бюджет составили 13 943,3 тыс. рублей.

В 2020 году на основании ст.ст. 39.28-39.29 Земельного кодекса РФ заключено 61 соглашение о перераспределении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, размер платы составил 1383,06 тыс. рублей.

На постоянной основе осуществляется контроль за своевременным и полным поступлением в бюджет доходов от сдачи в аренду земельных участков и муниципальных помещений, находящихся на территории городского округа город Нововоронеж, по договорам на размещение НТО, рекламных конструкций, договорам купли-продажи муниципального имущества.

По состоянию на 01.01.2022 в результате проводимой досудебной претензионной работы оплачено задолженности за 2020 год:

1) по договорам аренды земельных участков в сумме 922,8 тыс. рублей, в т.ч. пени – 677,3 тыс. рублей;

2) по договорам аренды нежилых помещений в общей сумме 658,7 тыс. рублей, в т.ч. пени – 3,7 тыс. рублей;

- 3) по договорам купли-продажи муниципального имущества оплачено пени в сумме 94,5 тыс. рублей;
- 4) по договорам на размещение НТО в общей сумме 116,0 тыс. рублей, в т.ч. пени –25,5 тыс. рублей;
- 5) по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций оплачено 23,8 тыс. руб., в т.ч. пени – 2,3 тыс. рублей.

Большое внимание уделено работе по взысканию задолженности по арендным платежам в судебном порядке.

За отчетный период оплачена задолженность по арендной плате за землю, взысканная в судебном порядке, в сумме 633,3 тыс. рублей, в т.ч. пени – 211,8 тыс. рублей.

В соответствии с утвержденными в 2021 году Арбитражным судом Воронежской области мировыми соглашениями, в счет погашения задолженности по арендной плате за землю в общей сумме 4 246,0 тыс. рублей, в т. ч. пени в размере 1 536,4 тыс. рублей, в собственность городского округа город Нововоронеж передана 3-х комнатная квартира стоимостью 4246,0 тыс. рублей (акт приема-передачи от 30.03.2021).

В 2021 году вынесено 27 решений Арбитражного суда о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков на общую сумму 797,5 тыс. рублей, пени – 1199,2 тыс. рублей. Кроме того, было вынесено 2 решения о взыскании задолженности по договору аренды нежилого помещения в общей сумме 100,8 тыс. рублей, в т.ч. пени – 30,2 тыс. рублей.

В процессе судебного разбирательства в Арбитражном суде находятся 7 исков о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков на общую сумму 831,5 тыс. рублей, в т. ч. пени – 102,3 тыс. рублей.

### **Архитектура и градостроительство**

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

Также в 2021 году было выдано:

- 52 уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;

- 9 уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

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

Выданы разрешения на строительство таких объектов как:

- Реконструкция АЗС по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 5б;

- Реконструкция АЗС № 12 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе.

Осуществлен ввод в эксплуатацию таких объектов как:

- Спортивно оздоровительный комплекс по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Набережная, д. 9;

- Рыбоперерабатывающий комплекс по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе, д. 9в, застройщик ООО "СИНТЕЗ-Н";

- Производственный комплекс по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Воронежское шоссе, д. 11, застройщик ООО "ЛИССАНТ-М".

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

### **Жилищно-коммунальная сфера**

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

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

В рамках реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа город Нововоронеж, проведены следующие работы:

1) произведена замена 28 лифтов в 11 многоквартирных домах:

- ул. Первомайская, д.д. 11, 13, 17А;
- ул. Победы, д. 7;
- ул. Набережная, д.д. 22А, 26А, 26Б, 28, 34, 36, 44;

2) капитальный ремонт системы электроснабжения дома № 17 по ул. Мира и дома № 9 по ул. Курчатова;

3) капитальный ремонт систем ГВС, ХВС, теплоснабжения, электроснабжения, подвала дома № 17А по ул. Строителей.

Общая стоимость выполненных в 2021 году работ по замене лифтов составила более 58,9 млн. рублей.

Общая стоимость ремонтных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах города за 2021 год составила более 20 млн. руб.

#### Подготовка к ОЗП.

В целях подготовки объектов теплоэнергетического и коммунального хозяйства, объектов социальной сферы и жилищного фонда городского округа город Нововоронеж к работе в осенне-зимнем периоде 2021-2022 годов, в соответствии с постановлением администрации городского округа город Нововоронеж № 411 от 12.05.2021, при администрации города был создан городской штаб по подготовке объектов теплоэнергетического, коммунального хозяйства, объектов социальной сферы и жилищного фонда к работе в осенне-зимний период 2021-2022 годов, утвержден его состав, а также утверждены мероприятия по подготовке указанных объектов к работе в осенне-зимний период 2021-2022 годов.

Общая сумма финансовых средств, направленных организациями жилищно-коммунального комплекса и социальной сферы на мероприятия по подготовке к отопительному сезону, составила около 20,5 млн. руб.

По результатам оценки готовности городского округа город Нововоронеж к отопительному периоду 2021-2022 г.г. администрации города своевременно был выдан акт проверки готовности и паспорт готовности к отопительному периоду 2021-2022 г.г.

#### В сфере водоснабжения и водоотведения.

Основными направлениями деятельности МУП «Аквасервис» в 2021 году оставались оказание услуги в сфере холодного водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, захоронения ТБО. Обеспечение населения, предприятий и учреждений социальной сферы, промышленных предприятий в пределах городской черты качественными ресурсами позволяет отнести предприятие к наиболее социально значимым организациям города.

По учету 2021 года МУП «Аквасервис» имеет договорные отношения по водоснабжению с 1003 абонентами и с 771 абонентом по водоотведению и очистке сточных вод.

Годовые объемы оказанных услуг в натуральном выражении составили:

- холодное водоснабжение – 2 788,99 тыс. куб. м (103,8 % от уровня 2020 г.);
- водоотведение – 2 238,26 тыс. куб. м (98,0 % от уровня 2020 г.);
- очистка сточных вод – 223,30 тыс. куб. м (102,3 % от уровня 2020 г.)
- захоронение твердых отходов – 136,11 тыс. куб. м (124,8 % от уровня 2020 г.).

В 2021 году к централизованным системам водоснабжения и водоотведения городского округа город Нововоронеж подключены:

- 74 новых абонента (домовладения и нежилые объекты) к системам водоснабжения;
- 55 новых абонентов (домовладения и нежилые объекты) - к системе водоотведения.

На выполнение ремонтной программы в 2021 году было направлено 11,274 млн. рублей, что с учетом перенесенных на 2022 год работ сопоставимо с затратами 2020 года и в 3 раза превышает аналогичные затраты в 2019 году.

По направлению «водоснабжение» были выполнены следующие виды работ:

- ремонт водопроводных сетей на территории города, в т.ч. участка ИЖС;
- ремонт и замена вышедшей из строя запорной арматуры на сетях водопровода и насосных станциях;
- ремонт оборудования насосных станций;
- ремонт зданий и сооружений водозаборных станций.

Объем финансирования данных работ составил более 1,159 млн. руб.

В 2021 году были начаты работы по оценке запасов подземных вод на территориях водозаборных сооружений водозаборов «Лесной» и «Полубяновский» (работы финансируются из городского бюджета).

По направлению «водоотведение и очистка сточных вод» были выполнены следующие работы:

- ремонт трубопроводов и арматуры систем канализации в пределах станции биологической очистки стоков и канализационных насосных станций;
- ремонт насосного оборудования станции биологической очистки и КНС;
- реконструкция иловой площадки № 3;
- реконструкция иловой площадки № 2 с целью увеличения объема;

- замена водокольцевого компрессора станции биологической очистки;
- ремонт (замена) системы аэрации;
- замена насосов возвратного ила и другие работы по содержанию в работоспособном состоянии систем и оборудования СКХ.

Сумма затрат на выполнение указанных работ составила 5,799 млн. руб.

Аварийно-диспетчерской службой предприятия выполнен комплекс ремонтно-восстановительных и профилактических работ на канализационных сетях города и участка ИЖЗ на сумму более 830 тыс. руб.

По службе главного энергетика выполнены работы на сумму 543 тыс. руб. Основным направлением по данному виду работ являлось выполнение задач в части энергосбережения и перехода на современные менее энергоёмкие технологии, в т.ч. организация приборного учета поставляемых ресурсов. Выполнены работы по ремонту отопительных систем на объектах управления, СКХ, СВХ.

По транспортной службе выполнены работы на сумму более 1.3 млн. руб.

В целях оперативного устранения нештатных ситуаций на инженерных сетях проведен комплекс работ по ремонту, техническому обслуживанию и обеспечению запасными частями и расходными материалами всей имеющейся автомобильной и специальной техники. Проведен ремонт производственных и служебных помещений.

В 2021 году был проведен ремонт банно-оздоровительного комплекса на сумму более 265 тыс. руб.

На подготовку испытательной лаборатории МУП «Аквасервис» на сточной воде к процедуре Госаккредитации было направлено более 272 тыс. руб.

На объектах предприятия выполнен комплекс работ по ремонту зданий, помещений и их элементов. На реализацию мер по профилактике распространения коронавирусной инфекции израсходовано 142,64 тыс. руб. На мероприятия по совершенствованию условий охраны труда и промсанитарии затрачено 9 704,433 тыс. руб.

В течение года осуществлялся постоянный контроль абонентов, пользующихся услугой «водоотведение и очистка сточных вод», на предмет наличия загрязняющих веществ в сточной воде. За 2021 год предъявлено всем абонентам к возмещению ущерба окружающей среде и воздействия на работу очистных сооружений в общей сложности более 15,9 млн. руб.

В результате реализации мер по оптимизации численности и экономии потребления энергоресурсов средняя заработная плата в 2021 году увеличилась по сравнению с 2020 годом на 7%.

Услуги холодного водоснабжения и водоотведения в течение 2021 года оказывались МУП «Аквасервис» бесперебойно и качественно.

#### В сфере теплоснабжения.

В 2021 году единой теплоснабжающей организацией городского округа город Нововоронеж - Нововоронежским филиалом ООО "АтомТеплоЭлектроСеть" потребителям города поставлено 275,5 тыс. Гкал тепловой энергии и 769,8 тыс. куб.м горячей воды.

В рамках подготовки к ОЗП 2021-2022 годов выполнены все запланированные ремонтные работы, необходимые для обеспечения готовности котельных и тепловых сетей города к прохождению отопительного периода, стоимостью 2,3 млн. руб., том числе:

- произведена замена запорной арматуры на источниках и тепловых сетях;
- проведен текущий ремонт тепловых сетей;
- проведен текущий ремонт электрооборудования, КИПиА котельных;
- выполнены в полном объеме регламентные мероприятия.

Кроме того, в 2021 году была произведена замена 1,5 км трубопроводов тепловых сетей, в том числе 1,291 км трубопроводов Ду 600, обеспечивающих теплоснабжение Северного микрорайона города, на сумму более 28 млн. руб.

Несмотря на то, что тепловые сети города вводились в эксплуатацию начиная с 1960 года и имеют высокую степень износа, в отопительном периоде 2020-2021 г.г. удалось избежать аварий и перерывов в подаче теплоносителя сверх нормативного срока.

#### В сфере электроснабжения.

Для повышения надёжности и экономичности электроснабжения потребителей, совершенствования и улучшения технического состояния электрооборудования электрической сети в 2021 году проведены мероприятия по строительству, реконструкции и модернизации оборудования за счёт средств МУП "Горэлектросети".

В целях повышению эффективности работы сетевого комплекса и улучшения показателей качества и надёжности электроснабжения потребителей, выполнены следующие работы:

- модернизация ячеек КРУН 6 кВ ПС №2 «Жилзона» 110/35/6кВ: выполнены работы по замене масляных выключателей на вакуумные с применением микропроцессорных устройств защиты и автоматики (стоимость работ составила - 1 925,96 руб.);
- реконструкция воздушной линии 0,4 кВ по ул. Аленовская: выполнены работы по замене провода АС-25 мм<sup>2</sup> на изолированный самонесущий провод большего сечения СИП-2 3\*50+1\*54,6+1\*16 протяженностью 0,95 км (стоимость работ - 1 176,77 тыс. руб.);

- реконструкция электросетевого оборудования ВЛ-0,4 кВ по ул. Советская: выполнены работы по замене ж/б стоек и провода АС-25 мм<sup>2</sup> на изолированный самонесущий провод большего сечения СИП-2 3\*50+1\*54,6+1\*16 протяженностью 2,9 км (стоимость работ - 2 500, тыс. руб.);

- выполнена модернизация оборудования трансформаторной подстанции № 64, расположенной по адресу: ул. Первомайская, д. 15, выполнена замена вводных коммутационных выключателей РУ-0,4 кВ (стоимость работ составила 165,58 тыс. руб.).

Для обеспечения электроснабжения потребителей г. Нововоронеж выполнено строительство и введены в эксплуатацию:

- кабельная линия 6 кВ в районе шоссе Воронежское, 2Б, протяженностью 0,717 км; трансформаторная подстанция 630/6/0,4кВ в районе шоссе Воронежское, 2Б, с силовым герметичным трансформатором ТМГ (стоимость работ - 2 831,11 тыс. руб.);

- ЛЭП 0,4 кВ для техприсоединения объекта ул. Лесная, 7А (стоимость работ – 478,98 тыс. руб.);

- ВЛ 0,4 кВ для техприсоединения потребителей ИЖЗ г. Нововоронеж (стоимость работ - 1 238,67 тыс. руб.).

В целях выполнения задач по цифровизации систем учета электроэнергии и решения задач по снижению уровня коммерческих потерь, а также осуществления постоянного контроля показателей качества электроснабжения потребителя:

- выполнены работы по установке 115 интеллектуальных приборов учета (ИСУ) с дистанционным снятием показаний по ул. Аленовская (объем затрат – 965 тыс. руб.);

- осуществлена закупка 286 интеллектуальных приборов учета (ИСУ) с дистанционным снятием показаний для установки по ул. Советская (затраты по закупке - 1 120,9 тыс. руб.).

Для электротехнической лаборатории приобретен прибор киловольтметр спектральный цифровой КВЦ-120А 0,5 стоимостью 205,5 тыс. руб.

Для повышения мобильности оперативного и ремонтного персонала МУП «Горэлектросети» закуплен автомобиль ГАЗ-27527 «Соболь» Патриот (стоимость - 1 296,8 тыс. руб.).

Для обеспечения обзора периметра ПС «Северная» общей протяженностью 180 м и предупреждения нештатных ситуаций выполнены проектные и монтажные работы системы видеонаблюдения ПС 110/6 кВ «Северная» (стоимость работ – 400,2 тыс. руб.).

В целях надежности электроснабжения потребителей и снижения потерь в электрических сетях выполнена замена отходящих воздушных линий 0,4 кВ на изолированный самонесущий провод СИП общей протяженностью 2,160 км.

### **Благоустройство**

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

- ул. Мира, д.д. 20, 20а, 22, 22а;

- ул. Мира, д.14, ул. Комсомольская д.д. 6,6а,8;

- ул. Космонавтов, д.д. 3,5,7;

- ул. Космонавтов, д.11.

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

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

В результате рейтингового голосования в рамках реализации программы "Комфортная городская среда" из консолидированного бюджета выделено 20 млн. руб. на благоустройство Детской игровой площадки в НОВОпарке.

На развитие сети автомобильных дорог общего пользования местного значения с учетом областного софинансирования было направлено более 80 млн. руб.

В целях повышения уровня внешнего благоустройства и приведения в надлежащее состояние территории городского округа город Нововоронеж в сентябре-октябре 2021 года были проведены городские субботники, в которых приняли участие более 2,5 тыс. человек.

### **Транспорт**

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

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

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

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

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

Услуги таксомоторных перевозок оказывают 5 субъектов предпринимательства на Збавтотранспортных средствах.

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

### **Социальная сфера**

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

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

В рамках закона Воронежской области от 07.07.2006 №66-ОЗ «О предоставлении безвозмездной субсидии на приобретение жилого помещения ветеранам, инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий» 3 человека (по категории ветеран боевых действий) получили безвозмездную субсидию на приобретение жилого помещения (жилье приобрели).

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

В рамках реализации муниципальной программы "Муниципальное управление и развитие социальной политики в городском округе город Нововоронеж" в 2021 году предоставлены субсидии из бюджета городского округа город Нововоронеж:

1) на поддержку деятельности некоммерческих организаций, участвующих в проведении мероприятий в сфере социальной защиты населения:

- Нововоронежской городской (муниципальной) общественной организации Всероссийской общественной организации ветеранов (пенсионеров) войны, труда, Вооруженных Сил и правоохранительных органов в размере 1506,8 тыс. рублей;
- Нововоронежскому отделению Воронежской областной общественной организации Всероссийского общества инвалидов в размере 600,0 тыс. рублей.

2) для возмещения части затрат по подготовке и участию спортивных команд в официальных областных и российских спортивных соревнованиях:

- Городской спортивной общественной организации «Нововоронежская Федерация футбола» в размере 3500,0 тыс. рублей.

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

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

### **Здравоохранение**

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

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

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

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

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

Заявляемые объёмы медицинской помощи по Территориальной программе государственных гарантий оказания гражданам Российской Федерации бесплатной медицинской помощи на территории Воронежской области, за счет дополнительных объемов стационарной помощи из средств нормированного страхового запаса удовлетворены в полном объеме с учетом оказания экстренной и неотложной помощи населению близлежащих сел.

Для оздоровления оперативного персонала АЭС действует санаторий-профилакторий.

### **Образование**

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

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

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

В целях увеличения доли муниципальных образовательных учреждений, соответствующих современным требованиям обучения, в течение года были проведены ремонтные работы в школах на сумму 39,3 млн. руб. (МКОУ Нововоронежская СОШ № 3 – ремонт девяти кабинетов и двух рекреаций, двух санузлов, закупка мебели и оборудования для участия в проектах; МБОУ Нововоронежская СОШ № 1 - ремонт помещений для создания ресурсного класса, ремонт входной группы и коридора).

#### Общее образование.

К муниципальным общеобразовательным учреждениям городского округа город Нововоронеж относятся:

- ✓ 1 - бюджетное учреждение (СОШ №1);
- ✓ 3 - казенные учреждения (СОШ №2, СОШ №3, СОШ №4).

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

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

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

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

#### Дошкольное образование.

К муниципальным дошкольным образовательным учреждениям городского округа город Нововоронеж относятся:

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

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

#### Дополнительное образование.

К муниципальным учреждениям дополнительного образования относятся:

- ✓ 1 автономное учреждение, находящееся в ведомственном подчинении администрации городского округа город Нововоронеж: МАУДО "Детская школа искусств им. В.В. Силина";

✓ 2 казенных учреждения, находящихся в ведомственном подчинении отдела образования и молодежной политики администрации городского округа город Нововоронеж:

- МКУДО Нововоронежский ДДТ;
- МКУДО Нововоронежская ДЮСШ.

По состоянию на 01.01.2022 в них насчитывается 2358 воспитанников, в т.ч.: 400 чел. в МАУДО "Детская школа искусств им. В.В. Силина"; 1283 чел. - в МКУДО Нововоронежский ДДТ, 675 чел. - в МКУДО Нововоронежская ДЮСШ.

Численность работников в учреждениях дополнительного образования составила 101 чел., из них педагогических (основные работники) - 65 чел.

На базе МКУДО Нововоронежский ДДТ работало 40 объединений технической, естественно-научной, художественной, социально-педагогической, туристско-краеведческой и физкультурно-спортивной направленностей.

В целом имеющаяся в городе сеть учреждений, реализующих программы образования различного уровня, как по своей структуре, так и по соотношению имеющихся в учреждениях мест и количеству обучающихся и воспитанников, дает возможность каждому ребенку реализовать свое право на образование, гарантированное законодательством. Обновляется содержание деятельности образовательных учреждений, внедряются новые образовательные программы, педагогические технологии, развиваются образовательные услуги.

### **Культура**

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

#### МАУК «Культурно-досуговый центр».

В состав МАУК «Культурно-досуговый центр» входят:

- Дворец культуры,
- городская библиотека,
- кинотеатр «Уран»,
- городской интерактивный музей.

На финансовое обеспечение выполнения муниципального задания МАУК «Культурно-досуговый центр» было направлено 28 871,4 тыс. руб. Муниципальное задание выполнено в полном объеме и с должным качеством. В рамках выполнения муниципального задания были оказаны следующие муниципальные услуги и выполнены муниципальные работы: библиотечное, библиографическое и информационное обслуживание пользователей библиотеки (65765 посещений библиотеки); организация и проведение мероприятий (кинотеатр) (6 мероприятий); показ кинофильмов (посетило 2766 человек); формирование, учет, изучение, обеспечение физического сохранения и безопасности фондов библиотеки (фонд составил 119 830 экз.); библиографическая обработка документов и создание каталогов (2000 документов); организация деятельности клубных формирований и формирований самодеятельного народного творчества (23 формирования); организация и проведение культурно-массовых мероприятий (проведено 28 мероприятий); организация и проведение творческих культурно-массовых мероприятий: фестивалей, выставок, смотров, конкурсов (проведено 25 мероприятий); осуществление экскурсионного обслуживания в городском интерактивном музее (проведено 18 мероприятий), создание экспозиций (выставок) музеев, организация выездных выставок (проведено 8 мероприятий).

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

#### МАУДО «Детская школа искусств им.В.В.Силина».

На финансовое обеспечение выполнения муниципального задания в 2021 году было направлено 22 917,31 тыс. руб.

В рамках реализации муниципальной составляющей регионального проекта Воронежской области "Обеспечение качественно нового уровня развития инфраструктуры культуры ("Культурная среда")" федерального проекта "Обеспечение качественно нового уровня развития инфраструктуры культуры ("Культурная среда")" национального проекта "Культура", МАУДО «Детская школа искусств им. В.В. Силина» было приобретено: музыкальные инструменты – рояль и гитара, оборудование – банкетка, учебная литература. Объем финансирования проекта составил 3 487,6 тыс. руб., в т.ч.: 3400,0 тыс. руб. за счет средств федерального бюджета, 70,0 тыс. руб. за счет средств областного бюджета, 17,60 тыс. руб. за счет средств местного бюджета.

### **Спорт**

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

«Детско-юношеская спортивная школа городского округа город Нововоронеж» (МКУДО Нововоронежская ДЮСШ).

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

- в дошкольных образовательных организациях – 11 человек;
- в общеобразовательных организациях – 11 человек;
- в организации профессионального образования – 1 человек;
- в организации дополнительного образования – 17 человек;
- в организациях при спортивных сооружениях – 22 человека.

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

В спортивных объектах МАУ «Спортцентр» и МАУ «Ледовая арена «Остальная» имеется возможность заниматься футболом, баскетболом, волейболом, плаванием, водным поло, легкой атлетикой, греблей на байдарках и каноэ, лаптой, дзюдо и самбо, боксом, киокусинкай, смешанными единоборствами, гиревым спортом, хоккеем, фигурным катанием, теннисом, настольным теннисом, шашками, шахматами, дыхательной, художественной и атлетической гимнастикой.

### **Правовая сфера**

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

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

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

### **Муниципальное управление**

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

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

Уделяется большое внимание повышению квалификации сотрудников посредством непрерывного профессионального развития. Ежегодно составляется план повышения квалификации муниципальных служащих, а также сотрудников, замещающих должности, не являющиеся должностями муниципальной службы. В 2021 году: прошли курсы повышения квалификации по профилю деятельности 22 работника, из них 10 муниципальных служащих; 1 муниципальный служащий принял участие в обучающем семинаре.

Системно реализуются мероприятия по профилактике коррупционных и иных правонарушений при прохождении муниципальной службы. Все муниципальные служащие администрации городского округа город Нововоронеж в установленные законом сроки, а именно до 30 апреля 2021 года, предоставили сведения о своих доходах, расходах, об имуществе и обязательствах имущественного характера и о доходах, расходах, имуществе и обязательствах имущественного характера своих супруги (супруга) и несовершеннолетних детей за 2020 год.

Информация о доходах, об имуществе и обязательствах имущественного характера муниципальных служащих, а также их супругов и несовершеннолетних детей, в соответствии с требованиями действующего законодательства в течение 14 рабочих дней размещена на официальном сайте муниципального образования [www.new-voronezh.ru](http://www.new-voronezh.ru) (раздел «Противодействие коррупции», подраздел «Сведения о доходах, об имуществе и обязательствах имущественного характера

муниципальных служащих» и раздел «Власть», подраздел «Городская администрация», подраздел «Муниципальная служба»).

### В заключение

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

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

Также важно отметить, что все поставленные цели и задачи были реализованы при поддержке жителей городского округа.

### 5. Социально-экономическое положение городского округа город Нововоронеж в 2022г<sup>6</sup>

В рамках данного отчета данные показатели не приводятся ввиду отсутствия на момент составления отчета статистической информации.

### 6. Анализ тенденций рынка.

В данном разделе собрана информация о ценах продажи квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж и динамики их изменения. Для расчета средней стоимости квадратного метра жилья были использованы данные по 133 объектам, добавленными в базу жилья Воронежской области, г. Нововоронеж портала Мир Квартир пользователями и агентствами недвижимости INFOLINE. Недвижимость, Вдолевке, Строительная компания "Выбор" и другими. Сведения о средней стоимости квартир, выставленных на продажу, поддерживаются актуальными в автоматическом режиме.

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последний месяц представлена в табл. 16.

Таблица 16.

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

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

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

<sup>6</sup> <https://new-voronezh.ru/its/otcheti-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-gorodskogo>

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последние 3 месяца представлена в табл. 17.

Таблица 17.

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

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м <sup>2</sup>	
<a href="#">однокомнатные квартиры</a>	▼ 32.00 м <sup>2</sup>	▼ 1 550.00 т.р.	- 13.89%	▼ 48.44 т.р.	- 9.07%
<a href="#">двухкомнатные квартиры</a>	▲ 58.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 925.00 т.р.	+ 21.24%	▼ 51.40 т.р.	- 1.43%
<a href="#">трехкомнатные квартиры</a>	▼ 53.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 550.00 т.р.	+ 2%	▲ 47.66 т.р.	+ 11.15%
<a href="#">Все объекты</a>	▲ 56.83 м <sup>2</sup>	▲ 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. 18.

Таблица 18.

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

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м <sup>2</sup>	
<a href="#">однокомнатные квартиры</a>	▼ 32.00 м <sup>2</sup>	▼ 1 550.00 т.р.	- 11.43%	▼ 48.44 т.р.	- 5.89%
<a href="#">двухкомнатные квартиры</a>	▲ 58.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 925.00 т.р.	+ 36.05%	▲ 51.40 т.р.	+ 8.16%
<a href="#">трехкомнатные квартиры</a>	▼ 53.50 м <sup>2</sup>	▼ 2 550.00 т.р.	- 0.65%	▲ 47.66 т.р.	+ 12.03%
<a href="#">Все объекты</a>	▲ 56.83 м <sup>2</sup>	▲ 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. 19.

Таблица 19.

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

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

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

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

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

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

Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, представлено в табл. 20.

Таблица 20.

#### 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	Застроенный 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. 20 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. 21.

Таблица 21.

#### Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя	
Вид использования и (или) зонирование	квартиры	
Адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б.	
Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3	
Типовая зона в пределах города	не локализовалась	
Характеристики местоположения	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
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

Наименование показателя	Значение показателя
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. 21 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. 22 – табл. 29. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 22.

#### Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	жилое помещение (квартира)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

#### 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 24.

#### Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты анализа	ТЗ № 3	31,54	н/д	ТЗ № 2

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

#### 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	промежуточный	2	74,02	77,82	с отделкой	характеристика между состоянием «простая» и «улучшенная»
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	промежуточный	2	64,68	66,59	с отделкой	характеристика между состоянием «простая» и «улучшенная»
Объект анализа 3	массовое современное	хорошее	ж/бет, г/с	промежуточный	2	74,27	78,07	с отделкой	характеристика между

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 4	жилье комфорт-класса современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	промежуточный	2	64,93	66,84	с отделкой	состоянием «простая» и «улучшенная» характеристика между состоянием «простая» и «улучшенная»

Источник: 1. Анализ Оценщика

\* Согласно представленным фото по квартире предлагаемой к продаже в данном жилом комплексе:

Отделка пола: ламинат/линолеум, в санузле кафель;

Отделка стен: обои под покраску, в санузле финишная штукатурка;

Отделка потолка: натяжной в жилых помещениях и кухне.

В общем случае можно заключить, что все отделочные работы в помещениях проведены (имеется финишная отделка пола, выровнены и отделаны стены, имеется финишная отделка потолка). Уровень отделочных работ и качество материалов позволяет сделать вывод о том что уровень отделки находится в состоянии между «простая (экономический ремонт)» и «улучшенная отделка». Подтверждение по данным выводам представлено в приложении к Отчету.

Таблица 26.

## 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 27.

## 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
Объект анализа 4	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

## 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 29.

## Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	4 521 342	58 100
Объект анализа 2	3 868 879	58 100
Объект анализа 3	4 457 797	57 100
Объект анализа 4	3 816 564	57 100
	мин	57 100
	макс	58 100
	среднее	57 600
	медиана	57 600
	стандартное отклонение	500

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 29 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 57 100 до 58 100 руб./кв.м. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 30).

Таблица 30.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 ofert 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 ofert 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 резульативного 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. 31.

Таблица 31.

**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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

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

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

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

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

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

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

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

Исследования, представленные на сайте [statielt.ru](http://statielt.ru).

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование при продаже квартир на 01.07.2022 г

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>1</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,96	<b>0,91</b>	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93

Примечание:

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2840-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2022> .

**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 – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,82	0,80	0,84
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,68	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,50	0,47	0,54
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,84	0,82	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,85	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,79	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,72	0,85
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,67	0,59	0,75
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,91	0,86	0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,79	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,72	0,85
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,61	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

**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 – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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. 36.

Таблица 36.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,76	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными/монолитно-панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со шлакоблочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,78	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,86	0,83	0,89

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40, 41.

Таблица 40.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>=80
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.</b>						
<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог</b>					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
>=80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 41.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>=120
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>						
<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог</b>					
< 30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>=120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 42.

Таблица 42.

**Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов**

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв. м
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345
Требуется косметический ремонт	3 244	1 719	4 963
Современный ремонт	6 121	3 244	9 366
Комфортный ремонт	8 983	4 761	13 743
Элитный ремонт	14 551	7 712	22 262

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от вида ремонта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) на основании сайта statrielt.ru представлены в табл. 43

Таблица 43.

**Данные об изменении цен в зависимости от вида ремонта на 01.07.2022 г**

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	1,06	1,15	<b>1,10</b>
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	1,02	1,11	<b>1,06</b>
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,92	<b>0,89</b>

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2856-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-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 – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,07	1,05	1,08

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик. Для города с населением до 500 тыс.чел.	1,08	1,04	1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

**3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости**

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки, 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. Нововоронеж представлены в разд. 3.2. настоящего отчета в подразделе «Анализ тенденций рынка».

2. Спрос и предложение.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась 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 уравнивании 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 на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, 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. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «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 для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 48.

Таблица 48.

## Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, 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 поправок 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 настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершающих строительство. 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, учесть которые 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 торг 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	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

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).

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
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.
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 отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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	77,82	промежуточный	4 521 342	58 100
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	66,59	промежуточный	3 868 879	58 100
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	78,07	промежуточный	4 457 797	57 100
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	66,84	промежуточный	3 816 564	57 100

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

#### Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом балконов и лоджий) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости;
- данная характеристика указана в Задании на оценку и описании физических характеристик (площадь) объектов анализа.

#### Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
  - адресный ориентир;
  - типовая зона в пределах региона;
  - типовая зона в пределах города;
  - численность населенного пункта, тыс. чел.;
  - средняя заработная плата в населённом 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. 50.

Таблица 50.

#### Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право требования	право требования	право требования	право требования	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
Условия финансирования	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	проводилась
Условия продажи	наложен арест, запрет распоряжаться имуществом до окончания следствия	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	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	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	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	5	2	2	2	2	Отличия существенные, вводится поправка на различия в типовой зоне в пределах города)
численность населенного пункта, тыс. чел.	31,54	31,54	31,54	31,54	31,54	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
стадия готовности объекта	дом сдан	завершающий этап строительства, сдача в текущем году	Отличия существенные, вводится поправка на стадию строительства			
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,30	74,02	64,68	74,27	64,93	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	77,82	66,59	78,07	66,84	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	Отличия существенные, необходимо рассмотреть поправку на потребность в ремонте (учтена при поправке на тип отделки)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	характеристика между состоянием «простая» и «улучшенная»	Отличия существенные, вносится поправка на тип отделки			
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	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	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка

### Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 50 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 стадию готовности объекта;
- поправку на местоположение (в части различия в типовой зоне в пределах города);
- поправку на тип отделки.

Дома в которых расположены объекты-аналоги находятся в завершающей стадии строительства в связи с чем передаваемым правом, по мнению оценщика, будет являться право требования. Для объекта оценки рассматривается право собственности. Различия в передаваемых правах объекта оценки и объектов-аналогов существенны, однако в данном случае поправка не вносилась. По мнению оценщика данное различие нивелировано при внесении поправки на стадию строительства объекта.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что оцениваемые объекты и объекты-аналоги находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади. Исходя из этого, поправка на площадь не применялась (см. табл. 51).

Таблица 51.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>=120
<b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>						
<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог</b>					
< 30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>=120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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. 52.

Таблица 52.

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
<b>Доля объекта недвижимого имущества, занятая арестом</b>	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
<b>Степень ограничения пользования</b>	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления ареста, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использования объекта недвижимого имущества
<b>Интенсивность использования сервитута</b>	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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
<b>Степень влияния на распоряжение квартирой</b>	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				
<b>Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста</b>	<b>94,00%</b>				

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 сайта statrielt.ru (см.табл. 53).

Таблица 53.

**Значения величины поправки на уторгование при продаже квартир на 01.07.2022 г**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>1</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,96	<b>0,91</b>	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93

Примечание:

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2840-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2022>

Исходя из описания приводимых значений в примечаниях к таблице выбрано значение для группы В. Поправка принятая для расчетов 0,94.

**Поправка на стадию готовности объекта**

Поправка принята исходя из различий по данному фактору объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки расположен в доме который сдан. Объекты аналоги расположены в домах которые находятся на завершающей стадии строительства. Данные о стадии строительства домов в которых расположены объекты-аналоги представлены ниже.

## Ход работ на 10 июня 2022 года

10.Июн.2022



Актуальная информация по ходу строительства в ЖК "Центральный":

- Секция 6 - ведётся подготовка секции к остеклению
- Секция 7 - начаты работы по фасаду в местах эркерных окон
- Секция 8 - производится монтаж 13 этажа, ведутся работы по кладке фасада
- Секция 9 - проводится установка железобетонных конструкций этажей секции
- Секция 10 - ведутся работы по монтажу коммуникаций

Источник: [https://elitconstruction.ru/progress/khod\\_rabot\\_na\\_10\\_iyunya\\_2022\\_goda/](https://elitconstruction.ru/progress/khod_rabot_na_10_iyunya_2022_goda/)

Поправка определена на основании открытого источника:

Таблица 1. Колебания стоимости в зависимости от стадии возведения

Этап	Скидка, %	Срок до ввода в эксплуатацию (месяцев)	Риски
Проектирование, котлован	Максимальная, 20–40%	18–36	Максимальные
Возведение каркаса	Высокая, 10–20%	12–24	Высокие
Полный вывод «коробки»	Средняя, 10%	6–12	Высокие
Наружная и внутренняя отделка	Средняя, 5–10%	2–6	Умеренные
Ввод в эксплуатацию	Отсутствует	1–2	Низкие

Источник: <https://yakapitalist.ru/finansy/stoimost-kvartiry-pri-stroitelstv/>

Исходя из степени готовности объектов в которых расположены объекты-аналоги поправка рассчитана как среднее значение для стадий «полный вывод коробки» и «наружная и внутренняя отделка».

Поправка составляет:  $+8,3\% = (5+10+10)/3$  или коэффициент 1,083.

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

Поправка определена на основании справочных данных и составляет:  $0,67/0,9=0,74$  (см.табл.54).

Таблица 54.

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

Наименование типовой зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,85	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,79	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,72	0,85
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,67	0,59	0,75
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны	ТЗ № 2	0,91	0,86	0,96

Наименование типовой зоны в пределах города	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
точечной застройки			
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,79 – 0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,72 – 0,85
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,61 – 0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

#### Поправка на тип отделки

Поправка принята на основании анализа рынка. Данные об изменении цен в зависимости от вида ремонта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) на основании сайта [statrielt.ru](http://statrielt.ru) представлены в табл. 55.

Таблица 55.

#### Данные об изменении цен в зависимости от вида ремонта на 01.07.2022 г

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	1,06	1,15	<b>1,10</b>
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	1,02	1,11	<b>1,06</b>
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,92	<b>0,89</b>

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2856-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Объект оценки: без отделки (требуется капитальный ремонт). Соответствует оценке «без отделки». Так как в характеристику данной оценки входит стяжка, штукатурка, коммуникации, а у объекта оценки они отсутствуют, принимаем значение корректировки 0,86 (соответствующее нижней границе).

Объекты аналоги по описанию больше соответствуют оценке «улучшенная (повышенная)» но исходя из характеристик для данной оценки качества принимаем значение корректировки 1,02 (соответствующее нижней границе).

Корректировка составляет:  $0,86/1,02 = 0,843$ .

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. 56.

Таблица 56.

#### Результаты корректировки общей площади объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог
	1	2	3	4
Общая площадь квартиры без учета площади лоджий, кв.м	74,02	64,68	74,27	64,93
Площадь лоджий согласно объявлению, кв.м	7,59	3,82	7,59	3,82
Общая площадь квартиры с учетом площади лоджий без понижающего коэффициента, кв.м	81,61	68,5	81,86	68,75

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

## Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	4 521 342	3 868 879	4 457 797	3 816 564
Цена, руб.	81,61	68,50	81,86	68,75
Удельная цена, руб./кв.м	55 402	56 480	54 456	55 514
Поправка на условия продажи, к-т	0,06	0,06	0,06	0,06
Скорректированная цена, руб./кв.м	3 324	3 389	3 267	3 331
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), к-т	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена, руб./кв.м	3 125	3 186	3 071	3 131
Поправка на стадию готовности объекта, к-т	1,083	1,083	1,083	1,083
Скорректированная цена, руб./кв.м	3 384	3 450	3 326	3 391
Поправка на местоположение, к-т	0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена, руб./кв.м	2 504	2 553	2 461	2 509
Поправка на тип отделки, к-т	0,843	0,843	0,843	0,843
Скорректированная цена, руб./кв.м	2 111	2 152	2 075	2 115

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. 58.

Таблица 58.

## Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 402	56 480	54 456	55 514
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	2 111	2 152	2 075	2 115
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	53 291	54 328	52 381	53 399
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 399	213 399	213 399	213 399
Веса, %	0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 113			

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. 59.

Таблица 59.

**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	2 113	171 576

\* - 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

## 6.2. 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 5.5. настоящего Отчета.

## 6.3. 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 5.5. настоящего Отчета.

## 6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости 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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

171 580 (Сто семьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей.

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

## 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. 76, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**171 580 (Сто семьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей.**

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

*Примечание: 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)*

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

**2. Справочная литература**

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, 2021 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год

**3. Методическая литература**

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  
**СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА, А ТАК ЖЕ ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ**  
**ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ**

1. <https://elitconstruction.ru/planirovki/>



### 2-комнатная квартира

**ЦЕНА:** 4 521 342 руб.  
до 18 июля

**КОЛ-ВО КОМНАТ:** 2 комнаты

**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ:** 77,82 м.кв.

забронировать квартиру →



2. <https://elitconstruction.ru/planirovki/>



### 2-комнатная квартира

**ЦЕНА:** 3 868 879 руб.  
до 18 июля

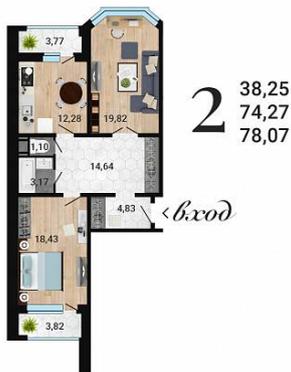
**КОЛ-ВО КОМНАТ:** 2 комнаты

**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ:** 66,59 м.кв.

забронировать квартиру →



3. <https://elitconstruction.ru/planirovki/>



### 2-комнатная квартира

**ЦЕНА:** 4 457 797 руб.  
до 18 июля

**КОЛ-ВО КОМНАТ:** 2 комнаты

**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ:** 78,07 м.кв.

забронировать квартиру →



4. <https://elitconstruction.ru/planirovki/>



### 2-комнатная квартира

**ЦЕНА:** 3 816 564 руб.  
до 18 июля

**КОЛ-ВО КОМНАТ:** 2 комнаты

**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ:** 66,84 м.кв.

забронировать квартиру →



## ЖЕМЧУЖИНА ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА НОВОВОРОНЕЖА!

В центре города Нововоронеж продолжается возведение нового жилого комплекса от Группы Компаний «Проект Инвест». На ул. Космонавтов-24 строится 10-секционное 17-этажное монолитно-кирпичное 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/>

### Уровень отделки в квартирах ЖК «Центральный»

Источник: [https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/2-k.\\_kvartira\\_66m\\_515et.\\_2292735345](https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/2-k._kvartira_66m_515et._2292735345)

2-к. квартира, 66 м², 5/15 эт. на продажу в Нововоронеже | Купить квартиру | Авито

Нововоронеж · Недвижимость · Квартиры · Купить · Новостройки · 2-комнатные

**2-к. квартира, 66 м², 5/15 эт.** **3 802 289 ₽**

Объявление снято с публикации. [Посмотреть другие объявления в этой категории](#)

**Ксения**  
Агентство  
На Авито с августа 2013  
Завершено 11 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2292735345, 2813

#### О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Общая площадь: 66 м²	Окна: во двор
Площадь кухни: 10 м²	Отделка: предчистовая
Этаж: 5 из 15	Способ продажи: договор долевого участия
Балкон или лоджия: лоджия	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные	

#### Описание

Успейте приобрести двухкомнатную квартиру в ЖК Центральный.

Ипотека, материнский капитал, рассрочка - ваши индивидуальные условия покупки.

Квартира расположена в новых секциях, чистые аккуратные подъезды, просторный

введите здесь запрос

2-к. кварт... ТЗ 37 Про... продлени... Корректи... Отчет УКР... аналоги д... аналоги в... ТЗ 35 жил...

11:07 08.07.2022

Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, использованные в расчетах

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 28

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,90	0,85	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,72	0,85
Окраины городов, промзоны	0,67	0,59	0,75
<b>4. Жилье повышенной комфортности</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,86	0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,73	0,87
Окраины городов промзоны	0,70	0,61	0,79

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНК**  
**И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

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

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на ввод объекта в эксплуатацию**

Дата 26.12.2017

N RU 36-303000-422-2017

I. Администрация городского округа город Нововоронеж  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного-объекта; объекта-квартального-строительства-включенного-в-фундамент-линейного-объекта-завершенного-работами-по-созданию-объекта-культурного-назначения-при-которых-заграждения-консервационные-и-другие-характеристики-надлежащим-и-безопасности-объекта,

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

расположенного по адресу:  
Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7 б  
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственными адресным реестром с указанием реквизитов документа о присвоении, об изменении адреса)  
на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером:  
36:33:000202:72

строительная позиция: № 18

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, N RU363030002005001-449-А, дата выдачи 22.03.2013, орган, выдавший разрешение на строительство администрация городского округа город Нововоронеж.

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Сведения об объекте капитального строительства			
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	67936	67936
в том числе 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 производственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей		-	-

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

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

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

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

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

С.А. Честикин  
(расшифровка подписи)

Г.Л.В. администрации  
городского округа Нововоронеж



N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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 10.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов: _____
<b>10.01.2022</b>	№ <b>99/2022/442220551</b>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>36:33:0002202:2131</b>	
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 6		
Площадь, м²:	73.3		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер 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:	Киселев Илья Николаевич		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>
10.01.2022 № 99/2022/442220551	Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 36:33:0002202:2131-36/082/2019-1 от 12.07.2019
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Арест
	дата государственной регистрации: 30.12.2020
	номер государственной регистрации: 36:33:0002202:2131-36/069/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 30.12.2020 по 18.03.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	основание государственной регистрации: 'Постановление ' №11901200067610176 от 11.12.2020, Центральный районный суд города Воронежа судья Сапрыкина И.А.; 'Протокол наложения ареста на имущество' от 29.12.2020, О/у УЭБиПК ГУ МВД России по Воронежской области Попов С.В.
4.1.2.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 17.07.2019
	номер государственной регистрации: 36:33:0002202:2131-36/082/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации: 'Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" №2299 от 17.01.2012; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)
	М.П.
	(инициала, фамилия)

(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
10.01.2022 № 99/2022/442220551		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2131	

4.1.3.	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	30.10.2019
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2131-36/069/2019-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	18.06.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление ' №УД №1190120006764276 от 16.10.2019, Центральный районный суд города Воронежа судья Александрова С.А.; 'Протокол наложения ареста на имущество' от 30.10.2019, ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области о/у Ефимов А.Г.
4.1.4.	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	29.09.2021
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2131-36/069/2021-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	'Протокол наложения ареста на имущество ' от 28.09.2021, УЭБиПК ГУ МВД России по Воронежской области, капитан полиции Ефимов А.Г.; 'Постановление ' от 16.09.2021, Центральный районный суд г. Воронежа, судья Петин И.Б.	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	М.П.	

Материал № 3/8-96/2021

ООО «РЕГИОН»  
«ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
Вх. № 01.05.230924  
КОПИЯ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
16 сентября 2021 года

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,

## 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; предъявление 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 принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами РФ при использовании денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома № 7 по ул. Первомайская, поз. №№18, 18 «а». В ходе проверки установлено, что по состоянию на 30.09.2017 на строительство объекта - многоквартирный жилой дом (строительная позиция № 18 «а»), 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 средств участников долевого строительства по договорам в сумме 179 133 738, 76 руб., в том числе услуги застройщика составили 10 726 717, 79 руб. (5 % в соответствии с заключенными договорами). Документы, подтверждающие целевое использование денежных средств в сумме 119 869 339,28 руб., полученных ООО «Кудеяр» от участников долевого строительства многоквартирного жилого дома (строительная позиция №18 «а»), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, к проверке не представлены. Согласно справке №20/18 об исследовании документов финансово - хозяйственной деятельности ООО «Кудеяр» от 17.01.2018 из отчета ООО «Кудеяр» по расходованию денежных средств по второй очереди строительства следует, что стоимость выполненных работ по строительству второй очереди многоквартирного дома составила 70 358 662,44 руб. Разница между суммой денежных средств, полученных ООО «Кудеяр» от участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве и стоимостью выполненных работ по строительству второй очереди многоквартирного дома составила 108 775 076,32 руб. Тем самым, при вышеуказанных обстоятельствах, в действиях руководства ООО «Кудеяр», объективно усматриваются признаки злоупотребления полномочиями, то есть использование лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации, своих

полномочий вопреки законным интересам граждан и в целях извлечения выгод и преимуществ 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 то же 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., Валуйской 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., Полиектовой 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 Застройщик обязался передать участнику долевого строительства – квартиры, в том числе квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106 в связи с чем, между Застройщиком 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 законодательством 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**  
№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).  
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	<b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b> Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

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

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



Г.Р.Юрьева  
М.П.

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

## **СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка  
Валерий Михайлович**

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

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

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

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан

*Валерию Михайловичу Булавке*

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московском государственном техникуме повышения квалификации и профессиональной переподготовки кадров*

по *программе профессиональной переподготовки специалистов по специальности "Ученая степень кандидата наук"*

Государственная аттестационная комиссия решением от "6 марта 2012" г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Булавки Валерия Михайловича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *бизнеса* *специальности "предприниматель (бизнес)"*

*Валерия Михайловича Булавки*

Город *Москва* 2012



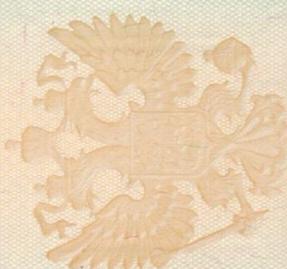
Председатель государственной аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город *Москва* 2012

МФЮ России, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

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

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



Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСЦ

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R3767

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БУЛАВКА ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b> 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	<b>0,05%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2022 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» мая 2022 г. по «23» мая 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:



/А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» мая 2022 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью

105 (Сто пять) страниц

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

