



**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	15
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	20
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектом оценки	20
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
3.1. Общие положения	21
3.2. Анализ рынка недвижимости	21
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	57
5.1. Общие положения	57
5.2. Общие понятия оценки	57
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	57
5.4. Согласование результатов оценки	63
5.5. Выбор подходов и методов оценки	63
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	65
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	65
6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	73
6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	73
6.4. Согласование результатов оценки	73
VII. ВЫВОДЫ	75
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	79

**Заместителю генерального директора  
ООО «РЕГИОН Девелопмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»  
госпоже Конышевой О.П.**

«22» февраля 2017 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 9 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, планируемого к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

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

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

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка произведена по состоянию на 22 февраля 2017 г.

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости имущественные права по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**20 189 000**

*(Двадцать миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей,*

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	6 299 000
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	6 816 000
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	7 074 000

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



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

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 9 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

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

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-A от 22.03.2013г.;
- копии Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7;
- копии Постановления № 517 от 22.04.2016г Администрации городского округа г. Нововоронеж;
- копии Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- прочие документы и справочные материалы (или их копии), полученные от заказчика.

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

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

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

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **22 февраля 2017.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **22 февраля 2017 г.**

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

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

7. 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)».

8. 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)».

9. 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)».

10. 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)».

11. 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)».

12. 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)».

13. 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 №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

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

1. Федеральный стандарт оценки «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. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
Место нахождения	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

#### Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<b>Зверева Елена Александровна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	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.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:syrkina@ramb-price.ru">syrkina@ramb-price.ru</a>
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая

	сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №0991R/776/91136/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.7. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 9 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.
Дата составления отчета	22 февраля 2017 г.
Номер отчета	УКР-П/17-09

#### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права.
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон».
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоэтажный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

Объекты долевого строительства по договору

Нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, в составе:

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

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость**, руб.
1	не использовался	6 299 000	не использовался	6 299 000
1	не использовался	6 816 000	не использовался	6 816 000
1	не использовался	7 074 000	не использовался	7 074 000

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

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

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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

Таблица 1.

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

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на строительство	№ Ру363030002005001-449-А от 22.03.2013г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проектная декларация по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7	б/н от 02.07.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Постановление Администрации городского округа г. Нововоронеж	№ 517 от 22.04.2016г	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Дополнительное соглашение к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;	№ 13 от «01» июня 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 3 единиц общей площадью 562,36 (пятьсот шестьдесят две целых и тридцать шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, в составе:

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

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее II квартала 2017 г.

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

Объекты оценки планируются к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

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

Таблица 2.

## Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Номер объекта долевого строительства	Балансовая стоимость, руб.
1	6 334 000
1	6 854 000
1	7 113 000

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

### Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

## 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

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

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

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

## 2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Адрес объекта
1, 1, 1	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.

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

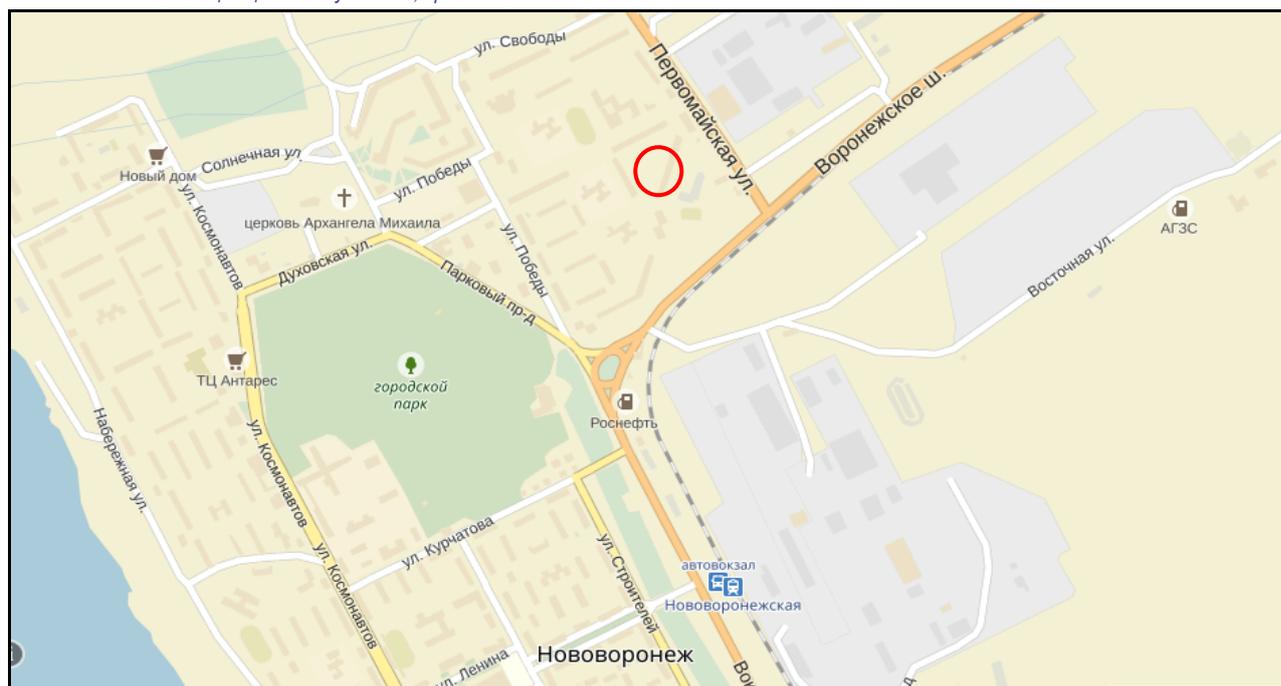


Рис. 1. Местоположение площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

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

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

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

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256.

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

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

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

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

Таблица 6

**Описание классов объектов недвижимости**

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

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

Таблица 7.

## Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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



Фото. 1.



Фото. 2.



Фото. 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 22.02.2017 г.

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

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

Таблица 8.

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

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

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

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

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

Таблица 9.

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10).

Таблица 10.

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

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

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

## 2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

## **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2016 г.**

### Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

### Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика

работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

#### Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

#### Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

#### Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

#### Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

#### ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

#### Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

#### Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что

позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

#### Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.

**Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года**  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 <sup>6)</sup>	47 054 <sup>7)</sup>	36 703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5	279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3 <sup>6)</sup>	191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

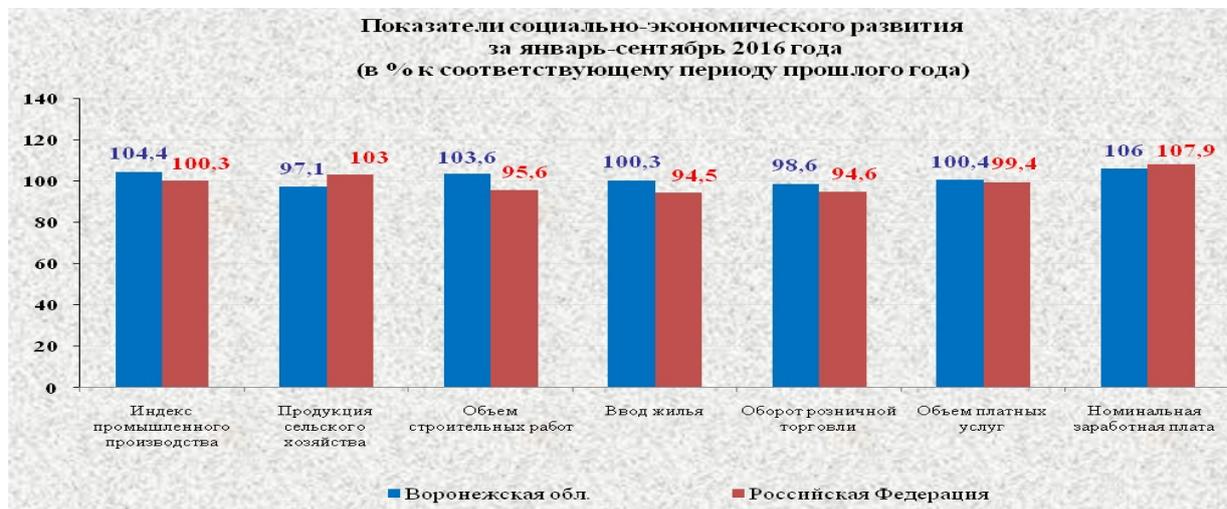
По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за январь - сентябрь 2015 г.

### Общая характеристика экономической ситуации в области.

Динамика макроэкономических показателей за 9 месяцев текущего года свидетельствует о некотором оживлении экономической активности в регионе, причем по основным экономическим и социальным индикаторам развития отмечается превышение среднероссийских параметров.

Промышленное производство возросло на 4,4% к уровню соответствующего периода 2015 года (в РФ



на 0,3%). Рост промышленного производства в целом по региону обеспечен положительной динамикой во всех основных отраслях промышленной специализации: в обрабатывающих производствах, где индекс промышленного производства составил 103,3% (в РФ – 99,1%), в добыче полезных ископаемых – 108,4% (в РФ – рост на 2,4%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 112,3% (в РФ – рост на 0,7%).

Объем *сельскохозяйственного производства* снизился на 2,9% к январю-сентябрю прошлого года и составил 97,1%, что связано со смещением сроков уборки подсолнечника (в России – 103%). Производство мяса в регионе увеличилось на 15,6%, молока – на 3,9%, яиц – на 6,9% (в России значения показателей ниже – 104,7%, 99,3%, 101,9%, соответственно).

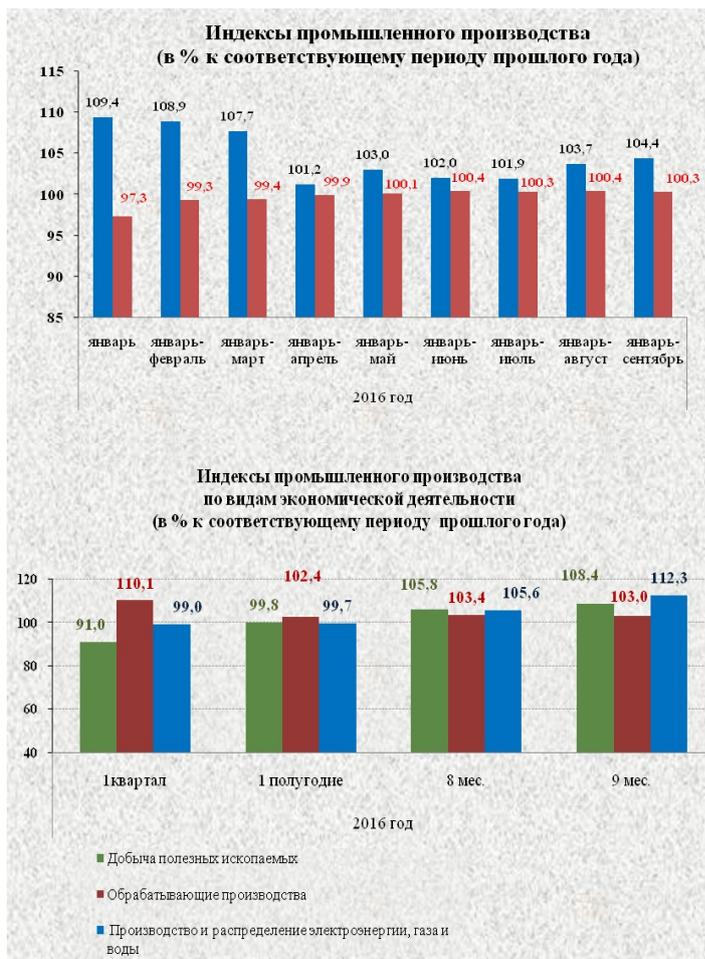
За январь-сентябрь 2016 года *объем инвестиций в основной капитал* по полному кругу организаций составил 161,3 млрд. рублей. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 100,4%.

По итогам 9 месяцев 2016 года *объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»*, увеличился на 3,6% к аналогичному периоду 2015 года (в РФ - спад на 4,4%). Введено более 1002 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что выше уровня 9 месяцев 2015 года на 0,3% (в РФ - спад на 5,5%).

Потребительский спрос в сфере *торговли* продемонстрировал снижение темпов, где индекс физического объема оборота розничной торговли составил 98,6% к уровню 9 месяцев 2015 года, в сфере *платных услуг* сохранен положительный тренд – 100,4% (в РФ - 94,6% и 99,4% соответственно).

*Индекс потребительских цен* по полному кругу товаров и услуг составил в сентябре 103,9% к декабрю 2015 года и 107,1% к январю-сентябрю прошлого года (в России – по 104,1% и 107,5% соответственно).

*Стоимость минимального набора продуктов питания* в конце сентября в области была на 9,7% ниже (3278 руб.), чем в среднем в Российской Федерации (3632,1 руб.) снизившись при этом к августу т.г. на 2,4% (по РФ - на 2,2%), с начала года выросла (- на 3,5% (в РФ - на 1,6%).

**Промышленное производство**

В январе-сентябре 2016 года промышленное производство возросло на 4,4% к уровню соответствующего периода 2015 года (в РФ – на 0,3%).

В январе-сентябре 2016 года промышленное производство области характеризовалось ускорением темпов роста и положительной динамикой в основных отраслях специализации: в физическом исчислении прирост в «Обрабатывающих производствах» составил 3,3% в сравнении с уровнем соответствующего периода предыдущего года (в РФ – спад на 0,9%), в добыче полезных ископаемых – 8,4% (в РФ – 2,4%) и производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 12,3% (в РФ – 0,7%).

В свою очередь в обрабатывающих производствах опережающими темпами развивались: целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (149,8% к уровню января-сентября 2015 года), текстильное и швейное производство (113,7%, за счет роста производства головных уборов – в 1,9 раза, бельевого трикотажа – в 1,8 раза), трикотажных изделий – в 1,7 раза), чулочно-носочных трикотажных изделий – в 1,5 раза), спецодежды – на 23%), платьев – на 12%), производство пищевых продуктов (112,2%, за счет увеличения выпуска рыбных пресервов – в

3,3 раза, кондитерских изделий – в 1,6 раза, мясосодержащих консервов – на 34%, переработанных и консервированных рыбных продуктов – на 33%, спредов – на 20%, нерафинированных растительных масел, безалкогольных напитков – на 19%, мяса и пищевых субпродуктов убойных животных – на 15%, дрожжей – на 13%, макаронных изделий – на 10%, мясных полуфабрикатов – на 8%, мяса и пищевых субпродуктов домашней птицы – на 7%, сахара, сыров и сырных продуктов – на 5%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (110,6%), химическое производство (110,2% за счет роста производства синтетических каучуков, безводного аммиака – на 10%, минеральных удобрений – на 9%, мыла – в 2,1 раза).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в январе-сентябре 2016 году увеличилось на 12,3% по сравнению с уровнем соответствующего периода 2015 года (в России – увеличилось на 0,7%) и обусловлено, в основном, реализацией производственной программы по вводу в промышленную эксплуатацию новых энергоблоков Нововоронежской АЭС. В середине марта текущего года, после получения лицензии Ростехнадзора на эксплуатацию ядерной установки шестого энергоблока, осуществлен физический пуск шестого энергоблока Нововоронежской АЭС. Этап физического пуска (около 55 дней) завершен. Осуществлен полный комплекс мероприятий на этапе энергетического пуска.

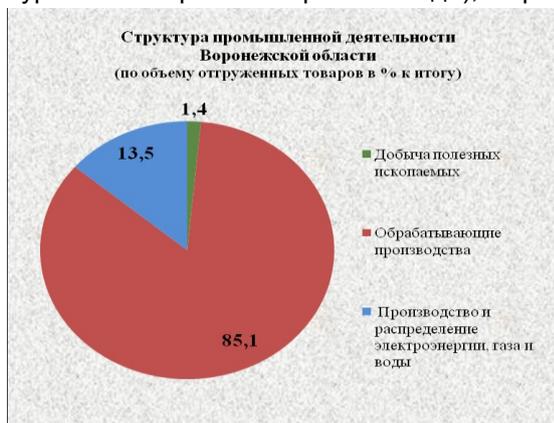
В настоящее время НВАЭС перешла к третьему подэтапу освоения уровня мощности на этапе опытно-промышленной эксплуатации шестого энергоблока. Этот подэтап является завершающим перед сдачей блока в промышленную эксплуатацию, сдаточные испытания блока и приемка его в промышленную эксплуатацию ожидаются в декабре текущего года. Сейчас шестой энергоблок Нововоронежской АЭС выведен на 90% мощности.

Наибольшее снижение объемов производства отмечено в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (в 1,7 раза по сравнению с январем-сентябрем 2015 года), спад производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, прочих производствах, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий достиг 22-29%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, прочих неметаллических минеральных продуктов, машин и оборудования, транспортных средств и оборудования составил 5-6%.

В январе-сентябре 2016 года оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 386,7 млрд. рублей или 36,7% от оборота организаций

области. В сравнении с уровнем января-сентября 2015 года оборот увеличился в обрабатывающих производствах – на 10,9%, в добыче полезных ископаемых – на 0,6%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – на 18%.

Промышленными предприятиями области было *отгружено продукции* на сумму 294,5 млрд. рублей. При этом динамика отгрузки была также положительной во всех основных промышленных видах деятельности: наибольший рост отгрузки наблюдался в обрабатывающих производствах (112,6% к уровню января-сентября 2015 года), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды объем отгруженной продукции увеличился на 7,4%, в добыче полезных ископаемых – на 5,6%.



Структура производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) существенно не изменилась и составила: «Добыча полезных ископаемых» – 1,4% от общего объема, «Обрабатывающие производства» – 85,1%, «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 13,5%.

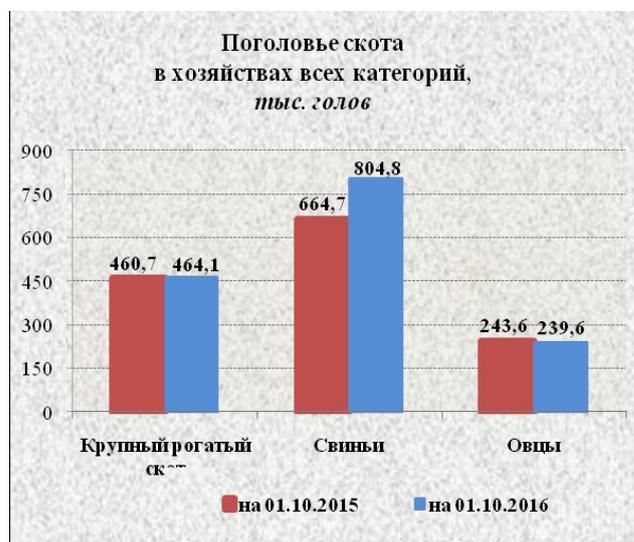
### Сельское хозяйство



В январе-сентябре 2016 года темп роста производства продукции сельского хозяйства составил 97,1% к соответствующему периоду. Снижение темпа роста обусловлено смещением сроков уборки подсолнечника, вследствие позднего сева, вызванного продолжительными дождями.

По состоянию на 1 октября 2016 года убрано 24,6% от общей площади посева подсолнечника во всех категориях хозяйств, намолочено 165,2 тыс. тонн (24,6% к уровню на аналогичную дату прошлого года). Зерна (без кукурузы) намолочено 3,7 млн. тонн (112,6% к уровню на 01.10.2015). Промежуточный этап уборки сахарной свеклы

свидетельствует о повышении урожайности сладких корней – 409 ц/га (на 01.10.2015 – 326 ц/га). Овощей собрано 401,5 тыс. тонн (108,9%), картофеля – 1690,4 тыс. тонн (95,2%).



В животноводстве отмечается положительная динамика развития. Производство мяса (скот и птица на убой в живой массе) в хозяйствах всех категорий возросло на 15,6% к уровню 9 месяцев прошлого года и достигло 277,6 тыс. тонн, молока – 660,6 тыс. тонн (103,9%), яиц – 748,5 (106,9%).

На 01.10.2016 года в хозяйствах всех категорий содержалось 464,1 тыс. голов крупного рогатого скота (100,7% к уровню на 01.10.2015 года), в том числе коров – 174,4 тыс. голов (95,7%), свиней – 804,8 тыс. голов (121,1%), овец – 239,6 тыс. голов (98,3%). Уменьшение поголовья коров произошло из-за сокращения поголовья в хозяйствах населения (76,1%), овец – вследствие сокращения поголовья в мелких подсобных хозяйствах несельскохозяйственных организаций (88,4%).



В секторе сельхозорганизаций отмечается устойчивая тенденция положительных темпов роста производства продукции животноводства. Успешно развиваются созданные кластеры: мясной (производство высококачественной «мраморной» говядины) и молочный кластер, направленные на комплексное развитие и повышение эффективности производства животноводческой продукции и продуктов ее переработки. Высокими темпами наращиваются объемы производства мяса (скот и птица на убой в живой массе) – 122,0% (к январю-сентябрю 2015 года), молока – 113,8%, яиц – 106,9 процента. Надои молока в расчете на одну корову молочного стада в сельхозорганизациях в январе-сентябре текущего года увеличились на 6,4% (+283 кг) и составили 4737 кг, в январе-сентябре 2015 года – 4454 кг.

Поголовье крупного рогатого скота в сельхозорганизациях увеличилось на 5,4%, коров – на 4,6%, свиней – на 22,9 процента. По приросту поголовья крупного рогатого скота, коров и объемов производства молока регион несколько лет подряд занимает лидирующие позиции среди субъектов Российской Федерации.

В структуре производства основных видов скота и птицы на убой (в живом весе) сельскохозяйственными организациями в январе-сентябре текущего года отмечалось увеличение удельного веса производства свиней – 45,9% (январь-сентябрь 2015 года – 37,7%).

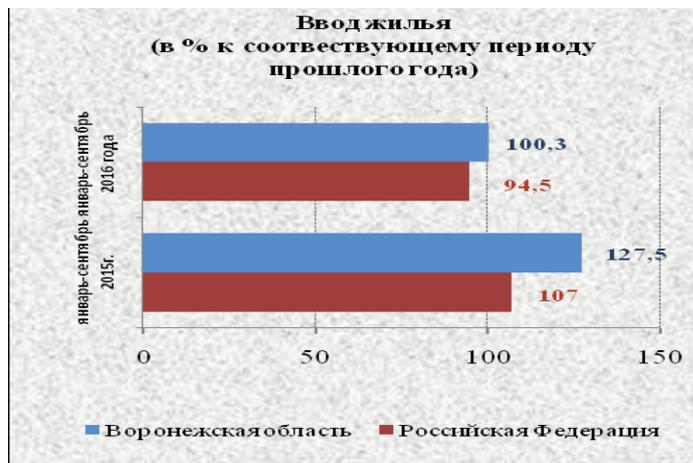
Важным фактором, стимулирующим развитие аграрного сектора экономики, является государственная поддержка. За 9 месяцев текущего года бюджетная поддержка сельхозпроизводителей, участвующих в реализации государственной программы Воронежской области «Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка», составила 6,6 млрд. рублей (91,4% к уровню 9 месяцев 2015 года), в том числе из федерального бюджета – 5,4 млрд. рублей, из областного бюджета – 1,2 млрд. рублей.

#### **Инвестиционная деятельность**

За январь-сентябрь 2016 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций составил 161,3 млрд. рублей. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 100,4%. Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям (без учета субъектов малого и среднего предпринимательства) в сопоставимой оценке увеличился на 0,3% к соответствующему уровню прошлого года и составил 108,5 млрд. рублей (или 67,2% от объема инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций). Данные по РФ за 9 месяцев 2016 года отсутствуют.

Основными инвестиционными площадками являлись строительство 6-го и 7-го энергоблоков Нововоронежской АЭС, реконструкция федеральной автомагистрали М-4 «Дон», строительство двухпутной электрифицированной железной дороги в обход Украины на участке Журавка (Воронежская область) - Миллерово (Ростовская область), строительство магистрального газопровода к южным границам страны (строительство компрессорной станции «Писаревка»), создание животноводческого комплекса и расширение производственной базы ООО «ЭкоНиваАгро», племенного хозяйства ООО «Заречное», ООО «АПК АГРОЭКО».

**Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» вырос на 3,6% к соответствующему уровню 2015 года (по РФ - спад на 4,4%) и составил более 44 млрд.рублей. Наиболее крупными строительными площадками являются объекты промышленного и сельскохозяйственного производства.**



Введено 15,1 тыс. новых квартир общей площадью 1002 тыс. кв. метров (на 0,3% больше уровня 9 месяцев прошлого года). Населением за счет привлеченных и собственных средств введено в действие 311,7 тыс. кв. метров (31% от общего объема введенного жилья). Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади по области в январе-сентябре т.г. составила 31,2 тыс. рублей и сократилась по сравнению с уровнем соответствующего периода 2015 года на 1 процент.

### Потребительский рынок



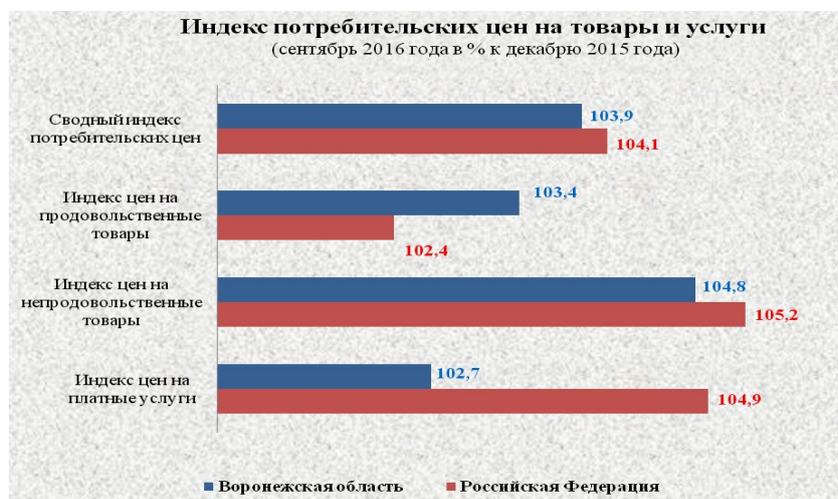
Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. Объем оборота розничной торговли за январь-сентябрь 2016 года сократился в сопоставимой оценке на 1,4% к уровню соответствующего периода 2015 года и составил 355,9 млрд. рублей (по РФ – снижение на 5,4 процента).

В структуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, их удельный вес составил 56,7 процента. В январе – сентябре 2016 года

по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот пищевыми продуктами увеличился на 0,8% к уровню соответствующего периода 2015 года, по непродовольственным товарам снизился на 3,1 процента.

Сохраняется тенденция формирования оборота розничной торговли в основном за счет продажи товаров торговыми организациями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), где их доля в структуре оборота розничной торговли составила 92,3%. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли составила 7,7% и выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 процентных пункта.

### Инфляция



В сентябре по сравнению с августом т.г. потребительская инфляция составила 0,1% (в сентябре 2015 года потребительские цены выросли на 0,8%). Сохранению инфляции на низком уровне способствовало снижение цен на услуги до 0,2%.

С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 3,9%, что стало минимальным показателем за последние 15 лет. Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2016 года к декабрю предыдущего года составил 103,9% (по РФ – 104,1%), в т.ч. на продовольственные

товары – 103,4% (по РФ – 102,4%), непродовольственные товары – 104,8% (по РФ – 105,2%), платные услуги – 102,7% (по РФ – 104,8%).

В секторе продовольственных товаров в сентябре незначительное усиление роста цен до 0,1% после

снижения в августе – на 0,2 процента.

На плодоовощную продукцию в сентябре наблюдалось сезонное снижение цен – на 6,5 процента. Значительное снижение цен отмечено на морковь (25,4%), помидоры (23,9%), капусту (23,7%), картофель (20,3%). За годовой период к декабрю прошлого года прирост цен – 2,8 процента.

На фрукты и цитрусовые цены снижаются с мая (на 10,7%), вследствие снижения цен на отечественную продукцию и роста предложения импорта отдельных видов продукции при укреплении рубля.

На продовольственные товары без плодоовощной продукции цены растут умеренными темпами при хорошем урожае в текущем году и насыщенности отдельных рынков. В сентябре цены выросли, как и в августе – на 0,7%. С начала года прирост цен - на 5,7%, что более чем в 2 раза ниже прошлогоднего прироста цен.

В сентябре незначительно подорожали все виды мяса (говядина, свинина и птица – на 1; 4 и 2,1% соответственно), молоко и продукция из него – на 1%, рыба и морепродукты – на 1 процент.

В сентябре значительно подешевела продукция из растительного сырья. Подешевел сахар (на 7%) вследствие поступления в переработку отечественного сырья. Также снижение цен отмечалось на



рынке круп и бобовых (на 4%), впервые с августа 2015 года, что также обусловлено ростом предложения продукции нового урожая и снижением цен сельхозпроизводителей.

При низком потребительском спросе рост цен на непродовольственные товары в сентябре сохраняется невысоким (0,3%). С начала года цены выросли на 4,8% против 13,1% годом ранее.

На бензин в сентябре цены не изменились при снижении цен промышленных производителей в августе-сентябре. С начала года рост цен на бензин невысокий – на 4,6% при снижении цен на нефтепродукты на мировом рынке.

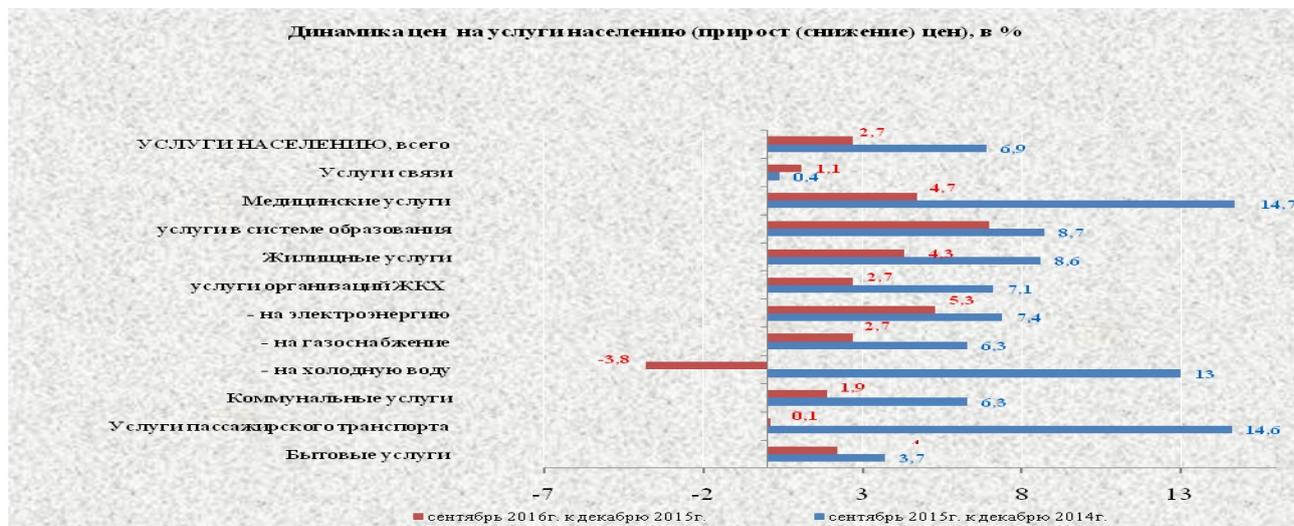
На товары сезонного спроса (одежда и обувь) рост цен остается на уровне предыдущих месяцев, и не превышает уровень цен прошлого года.



На услуги в сентябре рост цен традиционно снизился – на 0,2% (годом ранее – на 0,4%). С начала года прирост цен минимальный за последние годы (на 2,7%) при значительном сжатии спроса.

Плата за коммунальные услуги к декабрю прошлого года замедлилась до 1,9% (годом ранее – 6,9%) вследствие изменения тарифов на холодную воду. В г.Воронеже с марта т.г. были пересмотрены тарифы на холодную воду.

В течение 9 месяцев подорожали услуги связи за счет почтовых (на 7,1%), проводного вещания (на



8,3%). Также было отмечено удорожание в системе образования (на 7%) и дошкольного воспитания (на 10,1%). На большинство остальных видов услуг рост цен невысокий.

**Финансовые результаты деятельности организаций**



На 01.09.2016 г. сальдированный финансовый результат организаций составил +30 966,3 млн. руб., что на 3,9 % выше соответствующего уровня 2015 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 36 936,9 млн. рублей (100,4% к соответствующему уровню 2015 года). Удельный вес прибыльных предприятий в общем количестве крупных и средних предприятий составил 75,3%.

По состоянию на 01.09.2016 г. 188 предприятия получили убыток в сумме 5 970,6 млн. руб. С отрицательным финансовым результатом сработали предприятия по производству транспортных средств и оборудования (-559,1 млн. руб.), организации транспорта и связи (-219,8 млн. руб.). Удельный вес убыточных организаций составил 24,7% (на 01.09.2015 г. – 23,7%) от общего числа организаций.

Основной проблемой предприятий области остается обеспеченность оборотными средствами. Недостаток оборотных средств предприятия восполняли за счет увеличения кредиторской задолженности.

Суммарная задолженность по обязательствам 01.09.2016 г. составила 541,2 млрд. руб. (увеличилась к уровню начала года на 0,5%). общей суммы обязательств 55,9% занимает задолженность по кредитам и займам.

Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий на 01.09.2016 года – 295,5 млрд. рублей, из которых 4,7 % просроченная задолженность (на 01.01.2016г. – 5,2%). В



на  
Из

целом кредиторская задолженность предприятий (с учетом задолженности по кредитам и займам) превышает дебиторскую в 1,8 раза

### Консолидированный бюджет области

За 9 месяцев 2016 года в доходную часть консолидированного бюджета области поступило 74 159,3 млн. рублей (103,9% к соответствующему уровню 2015 года).

Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 58 635,0 млн. руб., что на 9,7% выше соответствующего уровня 2015 года. Значительный прирост в консолидированный бюджет обеспечен по следующим источникам: акцизам (на 2350,4 млн. руб., или в 1,5 раза), по налогу на прибыль (на 1931,4 млн. руб., или на 16,0%, по налогу на имущество организаций (на 971,2 млн. руб., или на 19,1%). Снижение поступлений отмечено по неналоговым доходам (на 3,4%).



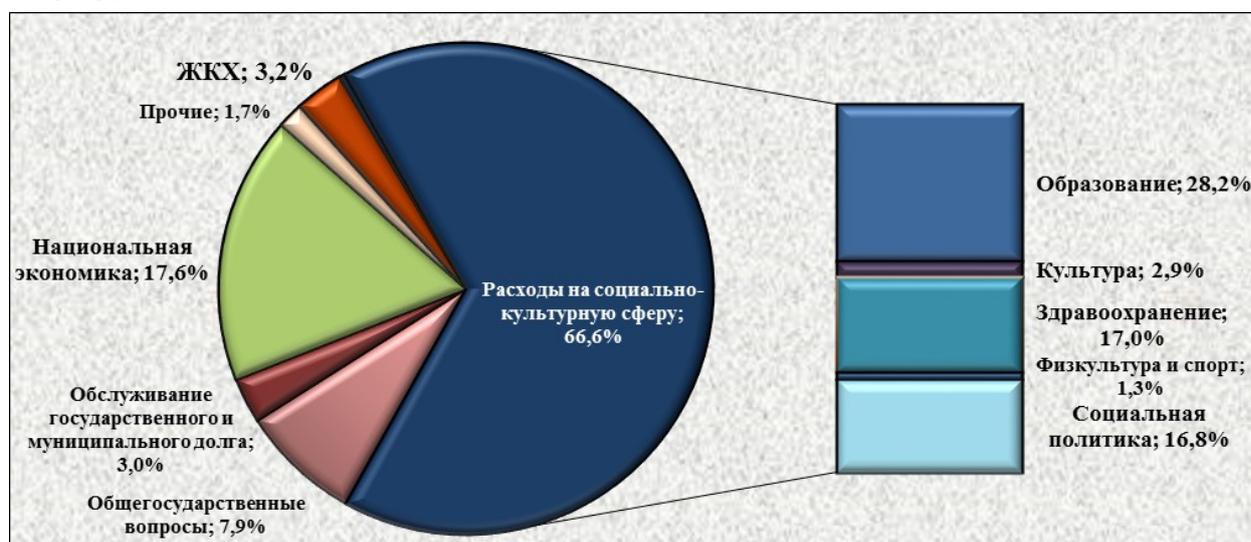
Экономика Воронежской области диверсифицирована. Наибольший удельный вес в структуре налоговых поступлений занимают обрабатывающие производства (22,6%), из которых: производство пищевых продуктов – 9,1%, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 3,0%, химическое производство – 1,9%. Значительные налоговые поступления отмечены по предприятиям оптовой и розничной торговли – 20,1%, операции с недвижимым имуществом – 13,3%, финансовой деятельности – 8,9%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 5,4%, строительство – 6,4%.

В число крупнейших налогоплательщиков области входят: филиал ПАО Сбербанк России - Центрально-Черноземный банк – 6,0% от общей суммы налоговых платежей в консолидированный бюджет области, Филиал ООО "Пивоваренная компания "Балтика" - "Балтика-Воронеж" – 3,2%, АО «Минудобрения» - 3,0%, ОАО «РЖД» с филиалами и обособленными подразделениями – 2,8%, АО «Атомэнергпрома» – 1,4%.

Расходы консолидированного бюджета составили 69 148,3 млн. руб., из которых наиболее значимы расходы на образование – 19 444,1 млн.

руб., или 28,1% в общей структуре расходов, на здравоохранение – 12 026,1 млн. руб. (17,4%), социальная политика – 11 433,9 млн. руб. (16,5%). В целом расходы на финансирование социально-культурной сферы составляют 70,2% от общего объема бюджетных расходов.

### Структура расходов консолидированного бюджета области



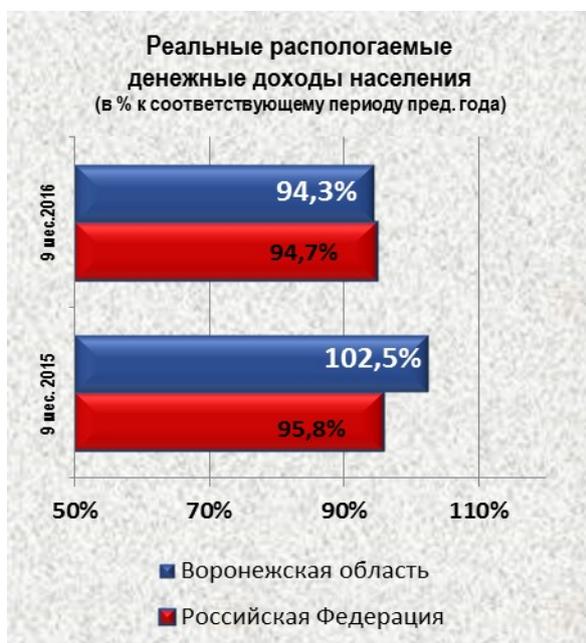
За 9 месяцев т.г. консолидированный бюджет Воронежской области исполнен с профицитом +5010,9 млн. руб.

Воронежская область входит в число субъектов с умеренной долговой нагрузкой, государственный

долг на 01.10.2016 года составил 28,7 млрд. рублей. Показатель «государственный долг к налоговым и неналоговым доходам» оценивается на конец года на уровне 53% (в 2015 года – 63,3%). Расходы на обслуживание государственного долга за этот период не превышают 2,7% от расходов бюджета (при установленном бюджетным законодательством допустимом предельном объеме в размере 15%).

Значительно улучшилась структура государственного долга. Доля наиболее выгодных бюджетных кредитов (под 0,1 % годовых) достигла 48,6% (на начало 2016 года – 20,5%) снизив долю более дорогих кредитов коммерческих банков до 21,8% (против 44,6% на 01.01.2016г.).

### Доходы населения



Объем денежных доходов населения за 9 месяцев 2016 года составил 600,7 млрд. рублей (прирост на 1,4% к соответствующему уровню 2015 года), денежные расходы – 571,0 млрд. рублей (снижение на 5,6%). Среднемесячные денежные доходы населения за 9 месяцев 2016 года увеличились на 1,3% к соответствующему уровню 2015 г. и составили 28,6 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за 9 месяцев 2016 года по сравнению с соответствующим уровнем 2015 года снизились на 5,7% (по России – на 5,3%). Снижение темпов роста реальных денежных доходов населения обусловлен высоким уровнем инфляции и снижением доходов от предпринимательской деятельности, собственности.

По данным ЦБ РФ по Воронежской области на 01.09.2016 г. на одного жителя области приходится 104,9 тыс. руб. на счетах по рублевым вкладам (прирост на 15,1% к соответствующему уровню 2015 года) и 17,5 тыс. руб. на валютных вкладах (на 4,1 %). В целом по объему привлеченных средств физических лиц в банковский сектор экономики Воронежская область находится на 3 месте среди областей ЦФО (после г.Москвы и Московской области).

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-сентябрь 2016 года к соответствующему периоду 2015 года увеличилась на 6,0% (по РФ – на 7,9%) и составила 26 032,8 рублей.

По данным Воронежстат на 01.10.2016 года просроченная задолженность по заработной плате в области составила 3,7 млн.рублей. Вся задолженность сформирована одной организацией ООО «СМП-686» (Лискинский муниципальный район).

Регистрируемая безработица ниже среднероссийских значений. На 1 октября 2016 года в области зарегистрировано 11,6 тыс. безработных, уровень безработицы – 1,0% (по РФ – 1,1%). С начала года число безработных уменьшилось на 10%, или на 1294 чел. Количество вакансий на региональном рынке труда уменьшилось с 44,5 тыс. в начале 2016 года до 34,9 тыс. на 01.10.2016 г. Коэффициент напряженности рынка труда составил 0,4 чел. в расчете на одну вакансию (на начало 2016 года – 0,3). (См. табл. 12).

Таблица 12.

### Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-сентябре 2016 года в сравнении с Российской Федерацией

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-сентябрю 2015 г.	в % к январю-сентябрю 2015 г.
1.	Индекс промышленного производства	%	x	104,4	100,3
	в том числе по видам деятельности:				
	«добыча полезных ископаемых»	%	x	108,4	102,4
	«обрабатывающие производства»	%	x	103,3	99,1
	«производство и распределение электроэнергии, газа и воды»	%	x	112,3	100,7
2.	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн. руб.	129538,6	97,1	103,0
3.	Инвестиции в основной капитал	млн. руб.	161347,9	100,4	x
4.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	44453	103,6	95,6
5.	Ввод жилья	тыс. кв. м	1002,0	100,3	94,5

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-сентябрю 2015 г.	в % к январю-сентябрю 2015 г.
6.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	355893,6	98,6	94,6
7.	Объем платных услуг населению	млн. руб.	85730,4	100,4	99,4
8.	Индекс потребительских цен - к декабрю 2015 г.	%	x 103,9	107,1 x	107,5 104,1
9.	Начисленная средняя заработная плата одного работника: номинальная реальная	руб. %	26032,8	106,0	107,9
			x	99,0	100,4
10.	Реальные располагаемые денежные доходы	%	x	94,3	94,7
11.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	1,0	x	x
12.	Просроченная задолженность по выплате заработной платы (на 01.10.2016 г.)	млн. руб.	3,7	x	x

Источник: 1. [http://econom.govvm.ru/index.php?id=75&Itemid=78&option=com\\_content&view=article](http://econom.govvm.ru/index.php?id=75&Itemid=78&option=com_content&view=article)

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций – положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

### 3. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

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

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нововоронеж Воронежской области за 2016 год, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

В качестве анализируемого рассматривался период 01.12.2016 г. по 22.02.2017 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- доходная недвижимость;

- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, представлено в табл. 13.

**Таблица 13.**

**Определение сегмента рынка для объектов оценки**

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

*Источник: 1. Анализ оценщиков.*

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

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

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

## Исходные условия локализации объектов анализа

Исходные условия локализации объектов анализа		
Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		нежилые помещения
	Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3 – г. Нововоронеж
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения	Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3
	Адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Физические характеристики	Тип объектов	встроенные помещения
	Этаж расположения	цоколь
	Общая площадь	не локализовалось
	Тех. состояние здания	не локализовалось
	Состояние объекта	не локализовалось

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. 14 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <http://www.xn--80adidnfbcevot.xn--p1ai/project.html>

На указанном выше ресурсе актуальны 11 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

## Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 1	нежилое помещение
Объект анализа 2	нежилое помещение
Объект анализа 3	нежилое помещение
Объект анализа 4	нежилое помещение
Объект анализа 5	нежилое помещение
Объект анализа 6	нежилое помещение
Объект анализа 7	нежилое помещение
Объект анализа 8	нежилое помещение
Объект анализа 9	нежилое помещение

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 10	нежилое помещение
Объект анализа 11	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 2	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 3	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 4	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 5	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 7	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 8	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 10	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
Объект анализа 11	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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
Объект анализа 1	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 2	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 3	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 4	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 5	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 6	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 7	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 8	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 9	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 10	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 11	ТЗ № 3	32,6	н/д	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	362,20	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 2	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	120,40	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 3	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	122,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 4	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	119,80	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 5	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	242,40	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 6	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	241,80	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 7	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	25,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 8	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	35,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 9	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	50,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 10	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	60,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
Объект анализа 11	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	цоколь	85,00	новое здание (хорошее состояние)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 7	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 10	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 11	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

## Данные о наличии движимого имущества, не связанного 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
Объект анализа 5	отсутствует
Объект анализа 6	отсутствует

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует
Объект анализа 9	отсутствует
Объект анализа 10	отсутствует
Объект анализа 11	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

#### Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 6	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 7	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 8	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 9	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 10	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 11	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

#### Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	14 488 000	40 000
Объект анализа 2	4 936 400	40 000
Объект анализа 3	5 002 000	40 000
Объект анализа 4	4 911 800	40 000
Объект анализа 5	9 938 400	40 000
Объект анализа 6	9 913 800	40 000
Объект анализа 7	1 050 000	40 000
Объект анализа 8	1 470 000	40 000
Объект анализа 9	2 100 000	40 000
Объект анализа 10	2 520 000	40 000
Объект анализа 11	3 570 000	40 000
	мин	40 000
	макс	40 000
	среднее	40 000
	медиана	40 000
	стандартное отклонение	0

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале 40 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

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.

1. Исследование влияния прочих 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.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 22.02.2017 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Местоположение:				объектов не возможно	фактору не требуется.
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Указано в табл. 16	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- общая площадь, кв. м	от 175,47 до 197,04 (группа площадей «100-250 кв.м.»)	от 25,0 до 362,2 (группа площадей «меньше 100 кв.м», «100-250 кв.м.»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки	без отделки	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть существенна по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- общая площадь (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 11 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

При проведении настоящей оценки был проведен корреляционный анализ связи изменения общей площади объектов анализа и их удельной стоимости (табл. 21, 23).

Рассчитанный коэффициент корреляции составляет 0. Полученное количественное значение подтверждает, что корреляционной зависимости нет.

## 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. 25.

Таблица 25.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Иновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 27.

Таблица 27.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая)	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	7%	9%	7%
от 250 до 500	5%	7%	5%
более 500	3%	5%	3%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 28.

Таблица 28.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Высококласные производственно – складские объекты	8%	9%	9%
Низкокласные производственно – складские объекты	10%	12%	11%
Бизнес центры класса «А» и «В»	7%	8%	7%
Торговые центры, торговые комплексы, торговые – развлекательные комплексы	7%	8%	8%
Низкокласные офисно – торговые объекты	8%	9%	8%
Объекты сельскохозяйственного назначения	12%	14%	13%
Квартиры	3%	4%	3%
Жилые дома и коттеджи	5%	6%	6%
Базы отдыха	10%	11%	10%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	14%	16%	15%
Низкокласные производственно – складские объекты	17%	19%	18%
Бизнес центры класса «А» и «В»	12%	14%	13%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	13%	14%	14%
Низкокласные офисно – торговые объекты	13%	14%	13%
Объекты сельскохозяйственного назначения	19%	21%	20%
Квартиры	6%	7%	7%
Жилые дома и коттеджи	9%	11%	10%
Базы отдыха	16%	18%	17%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для активного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	7%	8%	7%
Низкокласные производственно – складские объекты	8%	9%	8%
Бизнес центры класса «А» и «В»	5%	6%	6%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	6%	7%	6%
Низкокласные офисно – торговые объекты	6%	7%	7%
Объекты сельскохозяйственного назначения	10%	12%	11%
Базы отдыха	3%	4%	3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для неактивного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	13%	15%	14%
Низкокласные производственно – складские объекты	14%	17%	15%
Бизнес центры класса «А» и «В»	10%	12%	11%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	10%	12%	11%
Низкокласные офисно – торговые объекты	11%	12%	12%
Объекты сельскохозяйственного назначения	17%	20%	18%
Базы отдыха	7%	8%	7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

2.4.5. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,8%	10,7%	10,2%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	9,2%	10,1%	9,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	8,8%	9,7%	9,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	13,3%	12,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,9%	8,9%	8,4%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,7%	8,2%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	7,3%	8,4%	7,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	11,3%	10,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,2%	17,7%	16,9%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	15,5%	17,1%	16,3%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	15,2%	16,6%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,6%	20,6%	19,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,2%	14,7%	13,9%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	12,8%	14,3%	13,5%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,4%	14%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16%	17,9%	16,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.6. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1%	11,2%	8%	12,7%	8%	10,1%	9,5%	12,8%	14,1%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

## Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2016г.	7,9%	11,8%	10,6%	14,2%	10,5%	13,7%	10,5%	15,2%	15,1%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение	
		Среднее	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,76	0,74
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,67
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,55	0,53
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,44	0,42
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,76	0,74
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,68
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,55	0,53
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,44	0,41

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
	15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	

135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

	Город расположения объекта оценки																	
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
Город расположения объекта-аналога	15-25	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	0,48	0,46
	25-40	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	0,48
	40-60	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51
	60-90	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53
	90-135	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56
	135-200	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59
	200-280	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61
	280-420	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65
	420-630	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68
	630-950	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71
	950-1400	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75
	1400-2100	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78
	2100-3200	1,79	1,71	1,63	1,50	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82
	3200-4800	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86
	4800-7200	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91
7200-10800	2,07	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	
10800-16200	2,18	2,07	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 40.

**Таблица 40.**  
**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах**  
**расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и**  
**сходных типов объектов**

	Город расположения объекта оценки																		
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15- 17	17- 19	19- 21	21- 23	23- 25	25- 27	27- 29	29- 31	31- 33	33- 35	35- 37	37- 39	39- 41	41- 43	43- 45	45- 47	47- 49	49- 51
Город расположения объекта-аналога	15-17	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,64	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,44	0,43	0,41	0,40
	17-19	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,55	0,52	0,50	0,48	0,47	0,45	0,44
	19-21	1,20	1,09	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49	0,48
	21-23	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51
	23-25	1,39	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57	0,55
	25-27	1,48	1,35	1,24	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,80	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61	0,59
	27-29	1,57	1,43	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63
	29-31	1,66	1,51	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68	0,66
	31-33	1,75	1,59	1,46	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,70
	33-35	1,84	1,67	1,54	1,42	1,33	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,76	0,73
	35-37	1,93	1,75	1,61	1,49	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77
	37-39	2,02	1,83	1,68	1,56	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80
	39-41	2,10	1,91	1,75	1,62	1,51	1,42	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,92	0,93	0,89	0,86	0,83
	41-43	2,19	1,99	1,82	1,69	1,57	1,47	1,39	1,31	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87
	43-45	2,27	2,06	1,89	1,75	1,63	1,53	1,44	1,36	1,29	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
	45-47	2,35	2,14	1,96	1,82	1,69	1,59	1,49	1,41	1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93
47-49	2,43	2,21	2,03	1,88	1,75	1,64	1,55	1,46	1,39	1,32	1,26	1,21	1,16	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97	
49-51	2,52	2,29	2,52	1,94	1,81	1,70	1,60	1,51	1,44	1,37	1,30	1,25	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 41.

**Таблица 41.**  
**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате**  
**в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости**  
**и сходных типов объектов**

	Город расположения объекта оценки																		
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15- 17	17- 19	19- 21	21- 23	23- 25	25- 27	27- 29	29- 31	31- 33	33- 35	35- 37	37- 39	39- 41	41- 43	43- 45	45- 47	47- 49	49- 51
Город расположения объекта-аналога	15-17	1,00	0,89	0,80	0,73	0,67	0,62	0,57	0,54	0,50	0,47	0,45	0,42	0,40	0,38	0,37	0,35	0,34	0,32
	17-19	1,12	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43	0,41	0,39	0,38	0,36
	19-21	1,25	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,46	0,44	0,42	0,40
	21-23	1,37	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53	0,50	0,48	0,46	0,44
	23-25	1,49	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57	0,55	0,53	0,50	0,48
	25-27	1,62	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62	59,00	0,57	0,54	0,52
	27-29	1,74	1,55	1,40	1,27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56
	29-31	1,86	1,66	1,49	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,65	0,63	0,60
	31-33	1,99	1,77	1,59	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,64
	33-35	2,11	1,88	1,69	1,54	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68
	35-37	2,23	1,99	1,79	1,63	1,49	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72
	37-39	2,35	2,10	1,89	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,83	0,79	0,76
	39-41	2,48	2,20	1,99	1,81	1,66	1,53	1,42	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80

41-43	2,60	2,31	2,08	1,90	1,74	1,61	1,49	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84
43-45	2,72	2,42	2,18	1,99	1,82	1,68	1,56	1,46	1,37	1,29	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88
45-47	2,84	2,53	2,28	2,08	1,90	1,76	1,63	1,53	1,43	1,35	1,27	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92
47-49	2,97	2,64	2,38	2,16	1,99	1,83	1,71	1,59	1,49	1,41	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96
49-51	3,09	2,75	3,09	2,25	2,07	1,91	1,78	1,66	1,56	1,46	1,38	1,31	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 42.

**Таблица 42.**  
**Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Удельная цена</b>				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,85	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,6	0,58	0,62
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,71	0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,59	0,57	0,62
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,71	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

### Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

## Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,9	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Этаж расположения объекта

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

Таблица 44.

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

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,71	0,7	0,73
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,87	0,86	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,72	0,7	0,73
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<b>Удельная цена</b>								
<100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
500-750	0,8	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1
<b>Удельная арендная ставка</b>								
<100	1	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1	1,04	1,08	1,1
1000-1500	0,75	0,8	0,87	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1	1,02

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

#### Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Удельная цена</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,24	1,23	1,26
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,71	0,74
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,21	1,25
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

#### Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Удельная цена</b>				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует косметического ремонта	Тип 2	0,79	0,78	0,81
Среднее состояние	Тип 3	0,86	0,85	0,87
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует косметического ремонта	Тип 2	0,78	0,77	0,80
Среднее состояние	Тип 3	0,86	0,85	0,87
Отделка "люкс"	Тип 4	1,23	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник

оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Удельная цена</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,78	0,80
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,78	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Удельная цена</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,77	0,76	0,78
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,77	0,76	0,78

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Нововоронеж в 2016 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

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

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

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-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 ( $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$ ) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

*Физический износ* – это 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод прямой капитализации	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объекта оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объект оценки способен приносить не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	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 объектов оценки целесообразно использовать сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

**РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ****6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом****6.1.1. Общие положения**

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

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

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

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./ В. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./ В. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки, %
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	40 000	40 000	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	40 000	40 000	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	40 000	40 000	0,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	40 000	40 000	0,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	40 000	40 000	0,00
не использовался	Объект анализа 1	40 000	40 000	0,00
не использовался	Объект анализа 7	40 000	40 000	0,00
не использовался	Объект анализа 8	40 000	40 000	0,00
не использовался	Объект анализа 9	40 000	40 000	0,00
не использовался	Объект анализа 10	40 000	40 000	0,00
не использовался	Объект анализа 11	40 000	40 000	0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 52.

Таблица 52.

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	175,47	120,4	122	119,8	242,4	241,8	Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	189,85	120,4	122	119,8	242,4	241,8	Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
- адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	32,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	197,04	120,4	122	119,8	242,4	241,8	Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 52 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

При проведении настоящей оценки величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,8%	10,7%	10,2%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	9,2%	10,1%	9,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	8,8%	9,7%	9,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	13,3%	12,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,9%	8,9%	8,4%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,7%	8,2%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	7,3%	8,4%	7,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	11,3%	10,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Соответственно, в настоящем Отчете величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для низкотклассных офисно – торговых объектов принята равной среднему значению в размере (минус) 10,2%, так как совершить сделку по купле-продаже объекта со средней величиной скидки наиболее рационально, как и для продавца, так и для покупателя.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

**Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Площадь, кв. м	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80
Цена, руб.	4 936 400	5 002 000	4 911 800	9 938 400	9 913 800
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,20	-10,20	-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 920	35 920	35 920	35 920	35 920
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Площадь, кв. м	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80
Цена, руб.	4 936 400	5 002 000	4 911 800	9 938 400	9 913 800
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,20	-10,20	-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 920	35 920	35 920	35 920	35 920
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Площадь, кв. м	120,40	122,00	119,80	242,40	241,80
Цена, руб.	4 936 400	5 002 000	4 911 800	9 938 400	9 913 800

Удельная цена, руб./кв.м.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,20	-10,20	-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 920	35 920	35 920	35 920	35 920

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки

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

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

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

*Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

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

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

#### Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 920	35 920	35 920	35 920	35 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 920	35 920	35 920	35 920	35 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 920	35 920	35 920	35 920	35 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				

Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 900				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности представлены в табл. 56.

Таблица 56.

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

№ п/п	№ объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Справедливая стоимость (с учетом округлений), руб.
1	1	цоколь	175,47	35 900	6 299 000
2	1	цоколь	189,85	35 900	6 816 000
3	1	цоколь	197,04	35 900	7 074 000
					<b>20 189 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

\* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования из № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

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

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

#### 6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

#### 6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 56.

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

**20 189 000 руб.,**

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	6 299 000
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	6 816 000
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	7 074 000

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

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**20 189 000**

*(Двадцать миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей,*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Назначение помещений	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1	цоколь	нежилое	1	175,47	6 299 000
2	1	цоколь	нежилое	2	189,85	6 816 000
3	1	цоколь	нежилое	3	197,04	7 074 000

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

Оценщик

Е. А. Зверева

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».

**2. 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**  
**ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО**  
**ПОДХОДА**

1. <http://www.xn--80adinfbcervjot.xn--p1ai/kvart.html>

**ТСК**  
- территориальная  
- строительная  
- компания

**Новости**

**Контакты**

ООО «КУДЕЯР» - застройщик  
ЖК «Первомайский»

Адрес: г. Воронеж, ул  
Урицкого 75/2

Тел: +7 (473) 233-31-46

Факс: +7 (473) 233-31-46

Email: [info@tscgroup.ru](mailto:info@tscgroup.ru)

Отдел продаж +7-915-540-70-70

- Главная
- Новости
- Проект
- Квартиры
- Ипотека
- Контакты

## ЖК "Первомайский"

### Планировки квартир 1-ой очереди

### Планировки квартир 2-ой очереди

помещений расположенных на 2-14 этажах -120 000 рублей, площадь -4 кв.м. Скидки и рассрочка при продаже нежилого помещения не действуют.

**Рассрочка при покупке квартиры во второй очереди.**  
При покупке 1,2 или 3-х комнатной квартиры, посредством заключения договора участия в долевом строительстве в ЖК «Первомайский» при первоначальном взносе не менее 50% действует беспроцентная рассрочка до окончания строительства. При покупке 1,2 или 3-х комнатной квартиры посредством заключения договора участия в долевом строительстве в ЖК «Первомайский» при первоначальном взносе не менее 20% действует рассрочка под 12% годовых до окончания строительства.  
Период проведения акции с 01.09.2014г. по 30.09.2016г.  
Организатор проведения акции: Застройщик ООО «КУДЕЯР».

**Открыта продажа коммерческих нежилых помещений на первом и цокольном этажах .**

**В первой очереди:**  
стоимость одного квадратного метра нежилого помещения первого этажа от **55 000** рублей,  
цокольного этажа от **35 000** рублей.

**Во второй очереди:**  
стоимость одного квадратного метра нежилого помещения первого этажа - **45 000** рублей,  
цокольного этажа - **25 000** рублей.  
За более подробной информацией обращайтесь в офисы продаж.

\*Акции и скидки не суммируются и распространяются только на квартиры в 1 очереди. Воспользоваться можно только одной из действующих акций или скидкой.

Более подробную информацию об условиях и правилах проведения акций, а так же порядке предоставления скидок уточняйте по телефону +7 (473)233-31-46, 8-915-540-70-70 и в офисе продаж.

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

Действие настоящего разрешения продлено до «01» июня 2017г.

**Заместитель главы администрации  
городского округа Нововоронеж**  
(должность сотрудника выдавшего разрешение)

*Свертская*  
(подпись)

**Б.В. Муромцев**  
(расшифровка подписи)



20\_\_ г.

Утверждена Постановлением правительства  
Российской Федерации от 24. 11. 2005 г. № 698

**Кому Обществу с ограниченной ответственностью  
«КУДЕНЯ»**  
(наименование застройщика)

(фирма, имя, отчество-для граждан, полное наименование  
организации-для юридических лиц), его почтовый  
адрес:  
**390072, Воронежская область,  
г. Нововоронеж, ул. Ленина, д.3**  
индекс и адрес)

**Разрешение на строительство № RU363030002005001- 449-A**

**Администрация городского округа город Нововоронеж**  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти  
субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской  
Федерации, разрешает **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт**  
**ремонт (ненужное зачеркнуть) объекта капитального строительства**  
- **группа жилых домов (строительные позиции №№18, 18а) со встроенно-  
пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями,  
подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством  
прилегающей территории.**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кратко описаные  
характеристики, описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: Воронежская область,  
г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайской,  
(полный адрес объекта капитального строительства или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до «31» июля 2015г.



**Заместитель главы администрации  
городского округа город Нововоронеж**  
(должность сотрудника выдавшего разрешение)

*Свертская*  
(подпись)

**Б.В. Муромцев**  
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до «01» октября 20\_\_ г.

*Свертская*  
(подпись)

**Б.В. Муромцев**  
(расшифровка подписи)

(должность сотрудника выдавшего разрешение)

20\_\_ г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУДЕЯР» (застройщик)	
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ	
по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская район жилого дома №7	
<p><b>Фирменное наименование</b></p> <p><b>Место нахождения:</b></p> <p><b>Режим работы:</b></p> <p><b>Государственная регистрация</b></p>	<p><b>1. Информация о застройщике</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР» - 394061, г. Воронеж ул. Урицкого 75 оф.102</li> <li>- поделщик - пятница: 9.00 – 18.00, суббота, воскресенье - выходной день</li> </ul> <p>Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР» зарегистрировано 06.09.2011 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за ОГРН 1113668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №003310606). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36 №003310607 выдано 06.09.2011 г. ИНН 3662168360. КПП 366201001</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Мельников Сергей Константинович – 100% уставного капитала</li> </ul>
<p><b>Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика</b></p> <p><b>Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:</b></p> <p><b>Финансовый результат 2012 г.</b></p> <p><b>Размер кредиторской задолженности на 31.10.2012 г.</b></p> <p><b>Размер дебиторской задолженности на 31.10.2012 г.</b></p>	<p>Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, в районе жилого дома №7. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией декабря 2014 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2014 г.</p> <p>- 21 756 108 руб.</p> <p>- 2 000 000 руб.</p>
<p><b>Цель проекта строительства</b></p> <p><b>Срок реализации</b></p> <p><b>Результаты государственной проектной документации</b></p> <p><b>Разрешение на строительство</b></p>	<p><b>2. Информация о проекте строительства</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Строительство группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская обл., г.Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская.</li> <li>- Срок начала строительства трехсекционного жилого дома (1-я очередь строительства) ноябрь 2012 г.</li> <li>- Срок окончания строительства: декабрь 2014 г.</li> <li>- Положительное Заключение № 36-1-1-0546-12 от 30.10.2012 г. по объекту капитального строительства «Многоквартирный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 1 этап строительства, Секция 1, 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями» адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, выдано ГАУ ВО «Центр Госэкспертизм по Воронежской области»</li> <li>• Разрешение на строительство №RU36303002005001-492</li> </ul>

<p><b>Права застройщика на земельный участок</b></p>	<p>Выданное Администрацией городского округа-город Нововоронеж. Срок действия до «30», октября 2014г.</p> <p>- Право собственности, зарегистрировано 27.12.2011г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-34/020/2011-003, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 36-АГ/4000433, выданным 27 декабря 2011 года.</p>
<p><b>Местоположение и описание строящегося объекта недвижимости</b></p>	<p>Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская г. Нововоронеж, Воронежской области (два жилых дома, трехсекционный, переменной этажности (10-12-14) и двухсекционный, переменной этажности (12-10), площадь застройки 2,954,62 кв.м., количество квартир – 276 проектной площадью 18 239,76 кв.м.</p> <p>Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений 2 220,36 кв.м.</p> <p>Нежилые встроенные помещения общественного назначения (офисы)</p>
<p><b>Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества</b></p>	<p>Нежилые встроенные помещения общественного назначения (офисы)</p>
<p><b>Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</b></p>	<p>Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, отражающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.</p> <p>Трехсекционный жилой дом (1-я очередь строительства) - декабрь 2014 года</p>
<p><b>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию</b></p> <p><b>Орган, уполномоченный с ответственностью законодательством градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию</b></p> <p><b>Возможный финансовый и прочие риски</b></p>	<p>- Администрация городского округа город Нововоронеж</p> <p>Повышение цен на материалы и субподрядные работы, - непреодолимая сила.</p> <p>Законотельный риск - данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестции. При этом законодательный риск может, как повышать, так и понижать прибыль.</p> <p>Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестции.</p>





Администрация городского округа
город Нововоронеж
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 44.06.2016

г.Нововоронеж
от 22.04.2016г.

О внесении изменений в постановление
Администрации городского округа город
Нововоронеж от 22.04.2016г. № 517 «О
присвоении адреса объектам
недвижимости»

В целях приведения муниципальных правовых актов администрации городского
округа город Нововоронеж в соответствие с действующим законодательством РФ, в
связи с допущенной технической ошибкой, руководствуясь ст.ст. 3, 43, 46 Устава
городского округа город Нововоронеж,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

- 1. Внести в постановление администрации городского округа город
Нововоронеж от 22.04.2016г. № 517 «О присвоении адреса объектам недвижимости»
следующие изменения:
- в пункте 2 слова «...разрешение на строительство №RU363030005001-493-
...» заменить словами «...разрешение на строительство №RU363030002005001-449-
А...».
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного
самоуправления городского округа город Нововоронеж».



Глава администрации
С.А. Честикин

Дополнительное соглашение № 13
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ 25/0113-П от «25» января 2013 года

г. Москва

«01» июля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице
Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытый пивный
инвестиционный фондом несиюлемости «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства»
или «Участник», в лице Генерального директора Жуйкова А.Е., действующего на основании Устава, с другой
стороны,
совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности - «Сторона», заключили
настоящее Дополнительное соглашение № 13 (далее и далее по тексту - «Соглашение») к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома № 25/0113-П от «25» января 2013 года, а также дополнительному соглашению №
1 от «26» марта 2013 года, дополнительному соглашению №2 от «01» июля 2013 года, дополнительному соглашению №3
от «08» ноября 2013 года, дополнительному соглашению №4 от «25» декабря 2013 года, к дополнительному соглашению
№5 от «28» апреля 2014 года, к дополнительному соглашению №6 от «03» июля 2014 года, к
дополнительному соглашению №7 от «06» августа 2014 года, к дополнительному соглашению №8 от «19» ноября 2014
года, к дополнительному соглашению №9 от «20» января 2015 года, дополнительному соглашению № 10 от 24 февраля
2015 года и дополнительному соглашению №11 от 17 августа 2015 года, дополнительному соглашению № 12 от 20
февраля 2016 г. (далее по тексту совместно именуемые - «Договор») о нижеследующем:

1. Руководствуясь частью 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению внести в Договор
следующие изменения:

1.1. Стороны договорились изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:
Многоквартирный дом (далее - Дом) - многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми
помещениями, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на
земельном участке общей площадью 10 643 кв.м. с кадастровым номером 36.33.0002202.72 по адресу: Воронежская
область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская.
Объект долевого строительства включает в себя Объект долевого строительства-1 и Объект долевого строительства-2
(далее совместно именуемые «Объект долевого строительства»).

Объект долевого строительства-1 - квартира, т.е. жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче
Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в
эксплуатацию Дома.
Квартира передается Участнику долевого строительства в количестве 88 (Восемьдесят восемь) штук. Общая площадь
квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет
6 328,05 кв.м., включая площадь балкона.

Объект долевого строительства - 2 - квартира, а также встроенно-пристроенные нежилые помещения. Квартира
передается Участнику долевого строительства в количестве 1 (Одной) штуки. Общая площадь квартир, подлежащей
передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 70,01 кв. м., включая
площадь балкона.

Нежилые помещения передаются Участнику долевого строительства в количестве 3 (Трех) штук. Общая площадь
нежилых помещений, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации
составляет 562,36 кв.м.

Итого общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Застройщиком Участнику долевого
строительства, составляет 6 960,42 кв. м.

Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, которым являются квартиры и нежилые
помещения, описание которых приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.
Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, а так же его место нахождения в составе Дома
определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением №3 к Договору.

2. Стороны договорились изменить п. 4.1. Договора, изложив ее в следующей редакции:
«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают размер денежных средств,
подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства,
по настоящему Договору определяется исходя из:

- факсированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-1, установленной в
размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-1, определенной на
основании данных проектной документации и равной 6 328, 05 кв.м. (включая площадь балконов с учетом
применяемого коэффициента), что составляет 189 841 500 (Сто восемьдесят девять миллионов восемьсот сорок одна
тысяча пятисот) рублей (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства-1);
- факсированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-2, установленной в
размере 36 008 (Тридцать шесть тысяч восемь) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-2,
определенной на основании данных проектной документации и равной 632, 37 кв.м. (включая площадь балкона с
учетом применяемого коэффициента), что составляет 22 770 378 (двадцать два миллиона семьсот семьдесят тысяч
триста семьдесят восемь) рублей 96 копеек (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства-2).

- Итого общая ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства составляет 212 611 878 (двести двенадцать миллионов шестисот однадцать тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей 96 копеек.
- на основании данных технической инвентаризации, произведенной уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе квартир, жилых и нежилых помещений), после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с кадастровым паспортом Объекта долевого строительства (оценочная стоимость).
3. Стороны договорились изменить Приложение №4 «Оценочные и характеристика Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №1 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.
4. Стороны договорились изменить Приложение №3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №2 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.
5. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения и возмещения права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства и Застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.
6. Застройщик обязуется в течение 4 (четырёх) месяцев с момента регистрации настоящего Соглашения вернуть путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства сумму в размере **5 018 700 (пять миллионов восемнадцати тысяч семьсот рублей)**, а также отступное в размере **1 661 500 (один миллион шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей**.
7. Застройщик считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате указанной выше суммы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства при условии перечисления денежных сумм в полном объеме.
8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложений к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.
9. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.
10. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимыми для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.
11. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один — для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

**Застройщик:**  
 ООО «КУДЕЯР» 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
 ИНН 3662168360 КПП 366201001  
 р/с 40702810000760011993 в ЦАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК",  
 Отделение 1 Москва  
 к/с 30101810745250000659 БИК 044525659

**Участник долевого строительства:**  
 ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗИП46 нежилая часть "Прогноз"  
 Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2  
 ИНН: 7708227080, КПП: 775001001  
 р/с 40701810800000237907 в Банк ГТБ (АО), г. Москва,  
 к/с 301018102000000000823,  
 БИК 044525823.



Подпись Сторон:  
 Участник долевого строительства:  
 Генеральный директор  
 /А.Е.Жуйков/

Приложение №1  
 К Дополнительному соглашению № 13  
 от «01» июля 2016 г.  
 к договору участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от 25 января 2013 г. № 250113-П

Приложение №1  
 к договору участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от 25 января 2013 г. № 250113-П

Описание и характеристики Объекта долевого строительства-1  
 Квартиры расположены по адресу:  
 Строительный адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №87 по ул. Первомайская.  
 Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Сепция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта долевого строительства, руб.
1	1	2	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
2	4	2	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
3	5	2	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
4	10	3	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
5	12	4	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
6	14	4	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
7	15	4	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
8	19	5	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
9	20	5	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
10	21	6	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
11	22	6	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
12	24	6	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
13	25	6	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
14	26	7	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
15	27	7	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
16	29	7	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
17	30	7	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
18	31	8	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
19	32	8	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
20	34	8	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
21	35	8	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
22	36	9	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
23	39	9	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
24	40	9	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
25	41	10	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
26	42	10	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
27	43	10	1	1	48,87	30 000	1 466 100,00

28	44	10	1	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
29	45	10	3	1	1	98,31	30 000	2 949 300,00
30	46	2	3	2	1	98,31	30 000	2 949 300,00
31	47	2	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
32	49	2	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
33	50	2	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
34	51	3	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
35	52	3	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
36	55	3	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
37	57	4	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
38	61	5	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
39	62	5	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
40	66	6	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
41	67	6	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
42	70	6	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
43	71	7	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
44	72	7	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
45	73	7	1	2	2	48,87	30 000	1 466 100,00
46	75	7	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
47	76	8	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
48	77	8	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
49	78	8	1	2	2	48,87	30 000	1 466 100,00
50	79	8	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
51	80	8	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
52	81	9	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
53	82	9	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
54	84	9	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
55	85	9	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
56	86	10	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
57	87	10	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
58	88	10	1	2	2	48,87	30 000	1 466 100,00
59	89	10	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
60	91	11	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
61	92	11	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
62	93	11	1	2	2	48,87	30 000	1 466 100,00
63	94	11	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
64	95	11	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
65	96	12	3	2	2	98,31	30 000	2 949 300,00
66	97	12	1	2	2	53,55	30 000	1 606 500,00
67	98	12	1	2	2	48,87	30 000	1 466 100,00
68	99	12	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
69	100	12	3	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
70	101	2	2	3	3	75,64	30 000	2 269 200,00
71	104	2	1	3	3	53,55	30 000	1 606 500,00
72	105	2	2	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00

73	106	3	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
74	107	3	2	3	69,55	30 000	2 086 500,00
75	109	3	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
76	110	3	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
77	136	9	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
78	137	9	2	3	69,55	30 000	2 086 500,00
79	139	9	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
80	143	10	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
81	144	10	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
82	145	10	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
83	148	11	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
84	149	11	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
85	150	11	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
86	153	12	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
87	154	12	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
88	155	12	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
<b>Итого</b>							<b>189 841 500,00</b>

**Описание и характеристики Объекта долевого строительства-2**

Квартира расположена по адресу:  
 Строительный адрес: Воронежская область, г. Новороссиж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская.  
 Квартира и нежилые помещения имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ или	Секции	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартир (с учетом балконов с К ±0,5), кв. м.	Стоимость за кв. м., руб.
1	3	11	147	2	70,01	36 008
Квартира						
Нежилые помещения						
2	1	цоколь	1	нежилые	175,47	36 008
3	2	цоколь	1	нежилые	189,85	36 008
4	3	цоколь	1	нежилые	197,04	36 008
<b>Итого по нежилым помещениям</b>						<b>20 249 458,88</b>
<b>Итого по квартире и нежилым помещениям</b>						<b>632,37</b>
<b>Итого</b>						<b>22 770 378,96</b>

**Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства:**

1. Перегородки.  
 Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, ограничивающих санузел и кухню) в полном объеме из газосиликатных блоков.
2. Санитарно-технические работы и оборудование.  
 2.1. Холодное и горячее водоснабжение.  
 Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, сантехнические унитазы. Отводы окантовываются вентилями с заглушками.  
 Полотенцесушители - не устанавливаются.  
 Сверхоборудование (ванна, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.  
 В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. (Работы по наклеиванию)  
 Поквартирные счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются в соответствии с установленным порядком.  
 2.2. Бытовая канализация.  
 Стоки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с подтяжками заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).  
 Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.

2.3. Система отопления.  
Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. Приборы - радиаторы отопления, биметаллические, с регулировкой (на время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности).

Для связи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется опрессовка и пролив.

3. Электроотопительные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из медного кабеля по стенам под штукатурку с установкой оконечных устройств - розетки, выключатели, электрогазоны, розетки для электромонтажа, установка приборов учета.

3.1. Электроотопительные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из медного кабеля по стенам под штукатурку с установкой оконечных устройств - розетки, выключатели, электрогазоны, розетки для электромонтажа, установка приборов учета.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефония, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой до этажных щитов без ввода в квартиры.

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. В квартирах, лестничных клетках, входов-прихожих помещениях, технических помещениях и в подвале устанавливаются автономные датчиков и приборов приемного контроля выполняется и выводится в диспетчерский пункт.

3.4. Система вентиляции - предусматривается устройство естественной вентиляции

4. Отделочные работы.

4.1. По внутренним (отдельным) помещениям квартир.

Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Защитные углки не применяются.

Полы - стяжка цементно-песчаным раствором с применением демиферной ленты для компенсации теплового расширения бетонной стяжки. В помещениях ванной и санузла - без стяжек с выполненной гидроизоляцией.

Потолки - без отделки, проводится рустовка и заделка швов.

Плинтуса - отсутствуют. Парол межкомнатные - отсутствуют.

Двери входные - лаборный деревянный каркас с покрытием ДВП, с установкой замков, ручек и необходимой фурнитуры.

Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ваннах и санузлах - не устанавливаются.

Выполняется установка дверей на лоджии и балконы (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен (двойные стеклопакеты в пластиковом переплете, отлив на окрашенной оцинкованной жести, подоконные доски - пластик). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.1.2. Проводятся чистовая отделка мест общего пользования.

4.2. По не отделываемым помещениям квартир (лоджии, балконы).

Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Защитные углки не применяются. Окраска масляными красками для наружных работ.

Полы - монолитная плита.

Пороги - согласно СНиП. Выровнены и подготовленные для чистовой отделки.

Выполняется остекление лоджий (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль, отлив из окрашенной оцинкованной стали, запенены и с установкой нащельников). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Первая лоджия - отсутствуют.

Подоконные доски - пластик. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских, пуско-наладка и передача в эксплуатирующую организацию.

4.4. Устройство вентиляционных и внутрипомещения инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электрических сетей по постоянной схеме эксплуатации.

4.5. Благоустройство территории в пределах земельного участка.

4.6. Чистовая отделка мест общего пользования.

4.7. Устройство системы мусороудаления - мусорные контейнеры.

4.8. Индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии.

4.9. Забор для отражения территории строительства в пределах красной линии

4.10. Навесной вентиляруемый фасад с утеплителем.



Участник долевого строительства:  
Генеральный директор

С. К. Мельников /

/А.Е.Жуikov /





АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16

ТЕЛ. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков  
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.

**Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»**

### УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - **Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка»**.

Сокращенное наименование на русском языке – **Ассоциация «Кадастр-оценка»**.

Юридический адрес: **109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5**

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор  
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Луныкина Т.Ю.  
8(495) 989-23-59;  
8(495) 915-06-76



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ  
«Кадастр-оценка»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА  
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево  
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной  
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент  
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

ПОЛИС № 0991R/776/91136/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91136/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

## Страхователь: оценщик Зверева Елена Александровна

Адрес регистрации и/или ИНН: 141067, Московская обл, Королев г, Болшево мкр, Комитетский Лес ул, дом № 18, корпус 1, квартира 255

### Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия настоящего Полиса страхования:**

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Кожеевский А.А./  
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Зверева Елена Александровна/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 13 октября 2016 г.

**ПОЛИС № 0991R/776/90052/6**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)**

**Юридический адрес:** 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

**Объектом страхования:** являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховым случаем:** являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости..

**Страховая сумма:** 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Полиса страхования:**

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

**Страховщик:** /Кожемякин А.А./  
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

**Страхователь:** /Луценко Роман Сергеевич/

Исп.: Пискарев Т.С. (495)788-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью (91)

Девяносто одна страница.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

