

М.П. «Утверждаю»
Генеральный директор
Т.И. Пойдо
16 марта 2016г.
Оценки
«Профессионал»
г. Москва

ОТЧЕТ

№ 02/151211-8 от 16 марта 2016 года

об оценке справедливой стоимости имущественных прав

по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а

Дата проведения оценки – 16 марта 2016 года.

Дата составления отчета – 16 марта 2016 года.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00591 выдана ФСФР России «21» августа 2008 года), в лице Заместителя генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании доверенности № 6 от 08.02.2016 года. (ООО «РЕГИОН Девелопмент»: ИНН: 7708227080, ОГРН: №1037708029633, дата присвоения ОГРН: 27.05.2003 года, регистрирующий орган: Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №8 по Центральному административному округу г. Москвы)

Исполнитель – Общество с ограниченной ответственностью «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал» (ИНН: 7705611925, ОГРН: №1047796574220, дата присвоения ОГРН: 05.08.2004 года, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, юридический адрес (место нахождения): 115516, г. Москва, ул. Бакинская, д.23), юридическое лицо, аккредитованное при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» в лице Генерального директора Пойдо Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава.

Прошито	и	109	листов
пронумеровано			
Скреплено	и		
печатью			
подписано			Генеральный директор Пойдо Татьяна Игоревна

г. Москва, 2016 год.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	3
ГЛАВА № 1. ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	5
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	стр.	12
1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	15
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	15
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	16
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	16
ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	20
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	20
2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	21
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	21
ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	22
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	23
3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	26
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	27
ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	27
4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ	стр.	28
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА НОВОВОРОНЕЖ	стр.	37
4.3. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НОВОВОРОНЕЖ	стр.	47
4.4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗВИТИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НОВОВОРОНЕЖ В 1 КВАРТАЛН 2015 ГОДА	стр.	49
4.5. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ	стр.	52
4.6. ОБЗОР НОВОСТРОЕК ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ	стр.	54
ГЛАВА № 8. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.	стр.	56
ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	стр.	62
ГЛАВА № 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ.	стр.	77
ГЛАВА № 8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	79
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	80
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	81
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО – ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ	стр.	
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Уважаемая Конышева Ольга Павловна!

В соответствии с Заданием № 8 к Договору № 02/151211 от «15» декабря 2011 года, специалистами ООО «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал» произведена оценка справедливой стоимости объекта оценки – имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а.

В результате проведенных расчетов оценщика пришли к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16.03.2016 г. составляет:

46 023 728,64 рублей

(Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, ФСО №7), а также справедливая стоимость определена (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») (в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).

Настоящее письмо необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал»



Пойдо Т.И.

Детализация расчетов прилагается к письму.

Детализация величин справедливой стоимости приводится в таблице

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий / балконов, в кв.м.	Величина справедливой стоимости 1 кв.м., выраженная в рублях	Величина справедливой стоимости, выраженная в рублях
1	1	2	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
2	2	2	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
3	3	2	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
4	5	2	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
5	6	3	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
6	7	3	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
7	12	4	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
8	4	2	1	1	53,87	39 025,86	2 102 323,08
9	9	3	1	1	53,87	39 025,86	2 102 323,08
10	10	3	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
11	11	4	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
12	13	4	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
13	15	4	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
14	16	5	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
15	17	5	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
16	18	5	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
17	23	6	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
18	33	8	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
19	38	9	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
	Величина справедливой стоимости, выраженная в рублях						46 023 728,64 рублей (Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей

С уважением,

Генеральный директор ООО «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал»

Пойдо Т.И.



ГЛАВА № 1.ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки

<p>Объекты оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии))</p>	<p>Имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а, в том числе:</p> <table border="1" data-bbox="491 817 1465 1417"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Строительный номер квартиры</th> <th>Этаж</th> <th>Кол-во комнат</th> <th>Секция</th> <th>Строительная площадь с учетом лоджий/балконов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>76,19</td></tr> <tr><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>70,01</td></tr> <tr><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>4</td><td>5</td><td>2</td><td>3</td><td>1</td><td>98,47</td></tr> <tr><td>5</td><td>6</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td><td>76,19</td></tr> <tr><td>6</td><td>7</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td><td>70,01</td></tr> <tr><td>7</td><td>12</td><td>4</td><td>2</td><td>1</td><td>70,01</td></tr> <tr><td>8</td><td>4</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>53,87</td></tr> <tr><td>9</td><td>9</td><td>3</td><td>1</td><td>1</td><td>53,87</td></tr> <tr><td>10</td><td>10</td><td>3</td><td>3</td><td>1</td><td>98,47</td></tr> <tr><td>11</td><td>11</td><td>4</td><td>2</td><td>1</td><td>76,19</td></tr> <tr><td>12</td><td>13</td><td>4</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>13</td><td>15</td><td>4</td><td>3</td><td>1</td><td>98,47</td></tr> <tr><td>14</td><td>16</td><td>5</td><td>2</td><td>1</td><td>76,19</td></tr> <tr><td>15</td><td>17</td><td>5</td><td>2</td><td>1</td><td>70,01</td></tr> <tr><td>16</td><td>18</td><td>5</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>17</td><td>23</td><td>6</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>18</td><td>33</td><td>8</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>19</td><td>38</td><td>9</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr> <td colspan="5">ИТОГО</td> <td>1 275,23</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов	1	1	2	2	1	76,19	2	2	2	2	1	70,01	3	3	2	1	1	47,88	4	5	2	3	1	98,47	5	6	3	2	1	76,19	6	7	3	2	1	70,01	7	12	4	2	1	70,01	8	4	2	1	1	53,87	9	9	3	1	1	53,87	10	10	3	3	1	98,47	11	11	4	2	1	76,19	12	13	4	1	1	47,88	13	15	4	3	1	98,47	14	16	5	2	1	76,19	15	17	5	2	1	70,01	16	18	5	1	1	47,88	17	23	6	1	1	47,88	18	33	8	1	1	47,88	19	38	9	1	1	47,88	ИТОГО					1 275,23
№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов																																																																																																																										
1	1	2	2	1	76,19																																																																																																																										
2	2	2	2	1	70,01																																																																																																																										
3	3	2	1	1	47,88																																																																																																																										
4	5	2	3	1	98,47																																																																																																																										
5	6	3	2	1	76,19																																																																																																																										
6	7	3	2	1	70,01																																																																																																																										
7	12	4	2	1	70,01																																																																																																																										
8	4	2	1	1	53,87																																																																																																																										
9	9	3	1	1	53,87																																																																																																																										
10	10	3	3	1	98,47																																																																																																																										
11	11	4	2	1	76,19																																																																																																																										
12	13	4	1	1	47,88																																																																																																																										
13	15	4	3	1	98,47																																																																																																																										
14	16	5	2	1	76,19																																																																																																																										
15	17	5	2	1	70,01																																																																																																																										
16	18	5	1	1	47,88																																																																																																																										
17	23	6	1	1	47,88																																																																																																																										
18	33	8	1	1	47,88																																																																																																																										
19	38	9	1	1	47,88																																																																																																																										
ИТОГО					1 275,23																																																																																																																										
<p>Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики)</p>	<p>Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> • копия Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-А от 22.03.2013г.; • копия Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7 • копия Дополнительного соглашения № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016г.; • прочих документах и справочных материалах, полученных от Заказчика. 																																																																																																																														
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» на имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от 14 «марта» 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016.</p>																																																																																																																														

1.1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки

<p>Объекты оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии))</p>	<p>Имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а, в том числе:</p> <table border="1" data-bbox="491 607 1465 1205"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Строительный номер квартиры</th> <th>Этаж</th> <th>Кол-во комнат</th> <th>Секция</th> <th>Строительная площадь с учетом лоджий/балконов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>76,19</td></tr> <tr><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>70,01</td></tr> <tr><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>4</td><td>5</td><td>2</td><td>3</td><td>1</td><td>98,47</td></tr> <tr><td>5</td><td>6</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td><td>76,19</td></tr> <tr><td>6</td><td>7</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td><td>70,01</td></tr> <tr><td>7</td><td>12</td><td>4</td><td>2</td><td>1</td><td>70,01</td></tr> <tr><td>8</td><td>4</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>53,87</td></tr> <tr><td>9</td><td>9</td><td>3</td><td>1</td><td>1</td><td>53,87</td></tr> <tr><td>10</td><td>10</td><td>3</td><td>3</td><td>1</td><td>98,47</td></tr> <tr><td>11</td><td>11</td><td>4</td><td>2</td><td>1</td><td>76,19</td></tr> <tr><td>12</td><td>13</td><td>4</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>13</td><td>15</td><td>4</td><td>3</td><td>1</td><td>98,47</td></tr> <tr><td>14</td><td>16</td><td>5</td><td>2</td><td>1</td><td>76,19</td></tr> <tr><td>15</td><td>17</td><td>5</td><td>2</td><td>1</td><td>70,01</td></tr> <tr><td>16</td><td>18</td><td>5</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>17</td><td>23</td><td>6</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>18</td><td>33</td><td>8</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr><td>19</td><td>38</td><td>9</td><td>1</td><td>1</td><td>47,88</td></tr> <tr> <td colspan="5">ИТОГО</td> <td>1 275,23</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов	1	1	2	2	1	76,19	2	2	2	2	1	70,01	3	3	2	1	1	47,88	4	5	2	3	1	98,47	5	6	3	2	1	76,19	6	7	3	2	1	70,01	7	12	4	2	1	70,01	8	4	2	1	1	53,87	9	9	3	1	1	53,87	10	10	3	3	1	98,47	11	11	4	2	1	76,19	12	13	4	1	1	47,88	13	15	4	3	1	98,47	14	16	5	2	1	76,19	15	17	5	2	1	70,01	16	18	5	1	1	47,88	17	23	6	1	1	47,88	18	33	8	1	1	47,88	19	38	9	1	1	47,88	ИТОГО					1 275,23
№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов																																																																																																																										
1	1	2	2	1	76,19																																																																																																																										
2	2	2	2	1	70,01																																																																																																																										
3	3	2	1	1	47,88																																																																																																																										
4	5	2	3	1	98,47																																																																																																																										
5	6	3	2	1	76,19																																																																																																																										
6	7	3	2	1	70,01																																																																																																																										
7	12	4	2	1	70,01																																																																																																																										
8	4	2	1	1	53,87																																																																																																																										
9	9	3	1	1	53,87																																																																																																																										
10	10	3	3	1	98,47																																																																																																																										
11	11	4	2	1	76,19																																																																																																																										
12	13	4	1	1	47,88																																																																																																																										
13	15	4	3	1	98,47																																																																																																																										
14	16	5	2	1	76,19																																																																																																																										
15	17	5	2	1	70,01																																																																																																																										
16	18	5	1	1	47,88																																																																																																																										
17	23	6	1	1	47,88																																																																																																																										
18	33	8	1	1	47,88																																																																																																																										
19	38	9	1	1	47,88																																																																																																																										
ИТОГО					1 275,23																																																																																																																										
<p>Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики)</p>	<p>Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> • копия Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-А от 22.03.2013г.; • копия Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7 • копия Дополнительного соглашения № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016г.; • прочих документах и справочных материалах, полученных от Заказчика. 																																																																																																																														
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» на имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от 14 «марта» 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016.</p>																																																																																																																														
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о</p>																																																																																																																														

	<p>порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г. №156-ФЗ.</p>
Задачи оценки	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия последующих управленческих решений</p>
Возможное использование результатов оценки	<p>Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон»</p> <p>Результаты могут быть рекомендованы для использования в указанных целях в течение шести месяцев от даты оценки стоимости актива.</p> <p>Результаты могут быть рекомендованы для использования при совершении сделок, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке. • Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер. • Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета прошло не более 6 месяцев • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете. • В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица,

	<p>органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)</p> <ul style="list-style-type: none"> • В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), направленная на установление в отношении объектов оценки их справедливой или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков). • В силу статьи 12 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина справедливой или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное. <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
Основание оценки	Задание № 8 от «15» марта 2016 г. к договору № 02/151211 от «15» декабря 2011 г.
Дата оценки	16 марта 2016 года
Дата составления Отчета об оценке	16 марта 2016 года
Форма Отчета об оценке	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, ФСО №7), а также справедливая стоимость определена (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») (в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).
Допущения и ограничения при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки. • Документы и информация, получаемые Оценщиком от

Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке.

- В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

- Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

- При проведении оценки справедливой стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.

- От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

- Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

- Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

- Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

- В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.

1.1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Используемые Стандарты оценки	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none">• Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года); <p>В процессе оценки были использованы:</p> <ul style="list-style-type: none">• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13.• ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления. <p>Кроме того, оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):</p> <ul style="list-style-type: none">• СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;• СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
--------------------------------------	--

1.1.4. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик оценки	<p>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00591 выдана ФСФР России «21» августа 2008 года), в лице Заместителя генерального директора Коньшевой Ольги Павловны, действующей на основании доверенности № 6 от 08.02.2016 года. (ООО «РЕГИОН Девелопмент»: ИНН: 7708227080, ОГРН: №1037708029633, дата присвоения ОГРН: 27.05.2003 года,</p>
------------------------	---

	регистрирующий орган: Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №8 по Центральному административному округу г. Москвы)
--	--

1.1.5. Сведения об Исполнителе и Оценщике	
Юридическое лицо – Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал» (ИНН: 7705611925, ОГРН: №1047796574220, дата присвоения ОГРН: 05.08.2004 года, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, юридический адрес (место нахождения): 115516, г. Москва, ул. Бакинская, д.23), юридическое лицо, аккредитованное при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО»
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал»
ИНН	7705611925
КПП	770501001
ОГРН	1047796574220
Дата присвоения ОГРН	Дата присвоения ОГРН – 05.08.2004 год
ОКПО	73857412
Юридический адрес	115516, г. Москва, ул. Бакинская, д.23
Дата государственной регистрации	05.08.2004 год
Регистрирующий орган	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве
Членство в саморегулируемой организации Исполнителя	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 426 от 10 мая 2011 года, свидетельство №70-АС.
Гражданская ответственность Исполнителя юридического лица –	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 08045/776/00006/5 от 08 октября 2015 года, Срок действия страхового полиса по 08.10.2016 года. Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Соответствие оценщика требованиям 135-ФЗ	- имеет в штате двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; - соблюдает требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками; - Действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 426 от 10 мая 2011 года, свидетельство №70-АС.
Оценщик, подписавший Отчет об оценке	Независимый оценщик Казанов Андрей Григорьевич.
Документ, удостоверяющий личность оценщика	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
Образование оценщика, Документы о	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 24 июня 2003 г.

профессиональном образовании	Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Повышение квалификации, дополнительное образование.	<p>1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год.</p> <p>2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г.</p> <p>3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год.</p> <p>4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год.</p> <p>5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.</p> <p>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
Организационно-правовая форма оценщика	Специалист
Членство в саморегулируемой организации	Является членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП СРОО «АРМО», (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, БЦ «Омега Плаза». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. Телефон/факс: (+7 495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54, E-mail: armo@sroarmo.ru) номер по реестру 607.
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
	Страховой полис № 150000-035-000137 от 25 августа 2015 года,

	Срок действия страхового полиса с 23 октября 2015 года до 22 октября 2016 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 11 лет.
Трудовой договор оценщика с юридическим лицом	Трудовой договор N 12-К от 27 апреля 2011 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26).
Независимость Оценщиков	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика. 2. Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. 3. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве и не является аффилированным лицом Заказчика. 4. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. 5. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. 6. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.

- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с момента (даты) составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.

- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);

В процессе оценки были использованы:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13;
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

Кроме того, оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», при

осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

Оценка справедливой стоимости» определяет **справедливую стоимость** как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Данная оценка производится с точки зрения участников рынка и не оказывает влияния на намерение компании в отношении оцениваемого по справедливой стоимости актива, обязательства или капитала.

Если на рынке отсутствует цена на идентичный актив или обязательство, то оценка происходит на основании максимальных имеющихся наблюдаемых исходных данных. При оценке справедливой стоимости используется информация о рынке, который является для данного актива или обязательства основным, а в случае его отсутствия о наиболее выгодном рынке. При этом компания должна иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку. В цену не включаются затраты по сделке, однако компания должна учитывать транспортные расходы, которые могут быть понесены в связи с доставкой актива или обязательства до данного рынка.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Экономический износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

Лизинг - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщики - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Примечание. 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Примечание. Сравнительный подход реализуется путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

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

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Справедливая стоимость залога - есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

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

Чистый операционный доход – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о справедливой стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина справедливой стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, а также с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, оценка справедливой стоимости определяет **справедливую стоимость** как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Данная оценка производится с точки зрения участников рынка и не оказывает влияния на намерение компании в отношении оцениваемого по справедливой стоимости актива, обязательства или капитала.

Если на рынке отсутствует цена на идентичный актив или обязательство, то оценка происходит на основании максимальных имеющихся наблюдаемых исходных данных. При оценке справедливой стоимости используется информация о рынке, который является для данного актива или обязательства основным, а в случае его отсутствия о наиболее выгодном рынке. При этом компания должна иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку. В цену не включаются затраты по сделке, однако компания должна учитывать транспортные расходы, которые могут быть понесены в связи с доставкой актива или обязательства до данного рынка.

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13.

Объект оценки представляет собой имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а, в том числе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов
1	1	2	2	1	76,19
2	2	2	2	1	70,01
3	3	2	1	1	47,88
4	5	2	3	1	98,47
5	6	3	2	1	76,19
6	7	3	2	1	70,01
7	12	4	2	1	70,01
8	4	2	1	1	53,87
9	9	3	1	1	53,87
10	10	3	3	1	98,47
11	11	4	2	1	76,19
12	13	4	1	1	47,88
13	15	4	3	1	98,47
14	16	5	2	1	76,19

15	17	5	2	1	70,01
16	18	5	1	1	47,88
17	23	6	1	1	47,88
18	33	8	1	1	47,88
19	38	9	1	1	47,88
ИТОГО					1 275,23

Задание определяет дату оценки, 16 марта 2016 года, а также, цели оценки - определение справедливой стоимости объекта оценки.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;
- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о научно-технических характеристиках, научной новизне, практической значимости объекта оценки;

- информации о финансово-экономических характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Идентификация и освидетельствование объекта оценки выполнены: оценщиком Казановым Андреем Григорьевичем.

- Дата Оценки: 16 марта 2016 года.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Объект оценки

(точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии))

Объект оценки представляет собой имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а, в том числе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов
1	1	2	2	1	76,19
2	2	2	2	1	70,01
3	3	2	1	1	47,88
4	5	2	3	1	98,47
5	6	3	2	1	76,19
6	7	3	2	1	70,01
7	12	4	2	1	70,01
8	4	2	1	1	53,87
9	9	3	1	1	53,87
10	10	3	3	1	98,47
11	11	4	2	1	76,19
12	13	4	1	1	47,88
13	15	4	3	1	98,47
14	16	5	2	1	76,19
15	17	5	2	1	70,01
16	18	5	1	1	47,88
17	23	6	1	1	47,88
18	33	8	1	1	47,88
19	38	9	1	1	47,88
ИТОГО					1 275,23

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копия Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-А от 22.03.2013г.;
- копия Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7
- копия Дополнительного соглашения № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016г.;
- прочих документах и справочных материалах, полученных от Заказчика.

Основания возникновения имущественных прав

- «Застройщик» - Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр».
- «Участник» - Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон»
- «Объект долевого строительства» - квартира, то есть 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.

Перечень квартир, с указанием строительного номера квартиры, этажа, количества комнат, секции и строительной площади, приводится в таблице. Таблица.

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов
1	1	2	2	1	76,19
2	2	2	2	1	70,01
3	3	2	1	1	47,88
4	5	2	3	1	98,47
5	6	3	2	1	76,19
6	7	3	2	1	70,01
7	12	4	2	1	70,01
8	4	2	1	1	53,87
9	9	3	1	1	53,87
10	10	3	3	1	98,47
11	11	4	2	1	76,19
12	13	4	1	1	47,88
13	15	4	3	1	98,47
14	16	5	2	1	76,19
15	17	5	2	1	70,01
16	18	5	1	1	47,88
17	23	6	1	1	47,88
18	33	8	1	1	47,88
19	38	9	1	1	47,88
ИТОГО					1 275,23

- Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, с учетом площади лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии).
- Проектная общая площадь Объекта долевого строительства составляет 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м.,
- В соответствии с Договором застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого

строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязательств.

Правообладатель объекта оценки

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон».

Документ - основание

Дополнительное соглашение № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г., город Москва.

Имущественные права на объект оценки

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» на имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от 14 «марта» 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 года.

Обременения существующих прав

В процессе оценки согласно имеющейся право устанавливающей, договорной, финансово-хозяйственной документации, было выяснено, что на дату оценки обременения существующих прав отсутствуют.

Дата оценки

Дата проведения оценки: Оценка произведена по состоянию на 16 марта 2016 года.

Дата подготовки отчета об оценке – 16 марта 2016 года.

Цель оценки

Определение справедливой стоимости (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г. №156-ФЗ.

Курсы иностранных валют на дату оценки

Расчет величины справедливой стоимости определяется оценщиком в рублях РФ.

Заказчик оценки

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00591 выдана ФСФР России «21» августа 2008 года), в

лице Заместителя генерального директора Коньшевой Ольги Павловны, действующей на основании доверенности № 6 от 08.02.2016 года.
(ООО «РЕГИОН Девелопмент: ИНН: 7708227080, ОГРН: №1037708029633, дата присвоения ОГРН: 27.05.2003 года, регистрирующий орган: Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №8 по Центральному административному округу г. Москвы.)

Возможное использование результатов оценки

Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО-ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.

Оценка объектов оценки производится на основании имеющейся правоустанавливающей документации.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1	Копия Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-А от 22.03.2013г.;
2	Копия Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7
3	Копия Дополнительного соглашения № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016г.;

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (ФСО N 3):

1. информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
2. информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
3. содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
4. состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
5. отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться

условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта должны быть учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование объекта оценки предполагает использование объекта оценки согласно целевому назначению, и не может быть изменено без нарушения потребительских свойств и снижения их потребительской стоимости.

Объект оценки имеет конкретное целевое назначение, и изменить область его применения не представляется возможным.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием, то есть в качестве имущественных прав по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а.

ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №3 (III, п.8, ж): «в отчете должны содержаться следующие разделы:...анализ рынка, а так же анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость...», поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям, представленную в данной главе.

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. (ФСО № 7).

4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года. Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%). В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования. В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева. В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство. В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне). В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента. После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно. Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения 4 показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением

сезонного фактора). Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора). Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента. В июле 2015 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2014 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях. За годовой период инфляция в июле усилилась до 15,6% с 15,3% в июне. С учетом поправки на неформальную деятельность. 4) С учетом поправки на неформальную деятельность. 5) Оценка Росстата. 6) Предварительные данные. 7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю. 6 Росстат опубликовал предварительную оценку динамики валового внутреннего продукта во II квартале 2015 года. Динамика физического объема ВВП относительно соответствующего периода 2014 года снизилась на 4,6%, а по итогам первого полугодия снижение составило 3,4 процента. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в июле оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. По итогам июля, согласно оценке Росстата, индекс промышленного производства снизился на 4,7%, г/г, незначительно, всего на 0,1%, улучшив июньский показатель. Определенно улучшилась ситуация в добыче полезных ископаемых, где после отрицательных значений в течение всего второго квартала, зафиксирован рост на 0,2%, г/г. Обрабатывающие производства, после некоторого уменьшения темпов падения в июне, в июле показали обратную месячную динамику, сократившись на 7,1%, г/г. Производство электроэнергии газа и вода продолжает оставаться в слабоотрицательной зоне (-0,8%, г/г). В свою очередь, сезонно сглаженный индекс промышленного производства, по расчетам Минэкономразвития России, в июле впервые в этом году показал плюсовую динамику, увеличившись на 0,1%, м/м (в июне – снижение на 0,5%, м/м). Особое внимание следует обратить на то, что в положительной области находятся все три сегмента – добыча полезных ископаемых, производство электроэнергии, газа и воды и (также впервые в этом году) – обрабатывающие производства. Начало второго полугодия подтверждает наше мнение о том, что промышленное производство, как и вся экономика в целом, стабилизировалось после заметного падения весной. Прогнозы Минэкономразвития России о том, что летне-осенний период охарактеризуется замедлением темпов сокращения производства пока, в целом, оправдываются, хотя июльская статистика преподнесла несколько смешанных сигналов на этот счет. Несколько разочаровало производство товаров инвестиционного спроса, в частности, в сфере строительства. После оптимистических цифр за июнь, вновь сократилось производство цемента, бетона, кирпича. Некоторым позитивным исключением стали показатели по стеновым бетонным блокам, используемым в панельном жилищном строительстве. Здесь необходимо упомянуть, что после довольно сильного падения в июне (-7,6%, г/г, впервые в этом году), июльские данные по жилищному строительству несколько улучшились (-5,9%, г/г).

Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические -11,3 9,7 -6,7 Бетон, готовый для заливки (товарный бетон) -18,9 -15,3 -22,1 Кирпич керамический неогнеупорный строительный -10 -8,3 -8,1 Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона -3,1 -10,5 -3,1 Конструкции и детали сборные железобетонные -23 -14,5 -20,1 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития Данные Росстата по этому сегменту стали неприятным сюрпризом с учетом того, что вышедшая ранее статистика РЖД по погрузке соответствующих товаров давала неплохую уверенность в продолжение тенденции – перевозки цемента и, особенно, строительных грузов продолжили наращиваться. Что касается машиностроения, то здесь положительная динамика зафиксирована в производстве грузовых автомобилей и автобусов, остальные позиции, включая наиболее массовый сегмент – легковые автомобили, вновь сократились. Мы полагаем, что рынок легковых автомобилей наиболее чувствителен к условиям сжатия потребительского спроса со стороны населения, в то время, как заказы на крупные транспортные средства могут поступать от крупных предприятий и от государства. В секторе производства железнодорожного состава остается в силе высокая база 2014 года, когда завершилось выполнение крупного госзаказа от РЖД, следовательно, двузначные отрицательные показатели год-к-году в этом году будут сохраняться. С другой стороны, по данным Ассоциации Европейского Бизнеса (АЕВ) темпы сокращения продаж легковых автомобилей в июле продолжили снижаться, что говорит о небольшом восстановлении спроса, который, в конечном итоге, может оказать влияние и на само производство. Несколько скрасила общую картину в товарах инвестиционного спроса металлургия, которая показала довольно неплохой месяц, но здесь определенную роль играет и фактор ослабления рубля, одним из основных бенефициаров чего она является. Слабый рубль оказал также ощутимую поддержку другим сегментам, например, в химическом производстве. В данной отрасли также активно реализуется программа замещения импорта. По этой же причине хорошие показатели продемонстрировали предприятия топливно-энергетического и нефтехимического комплексов. Производство товаров потребительского спроса продолжает демонстрировать в отдельных своих секторах двузначные показатели роста по отношению к прошлому году. В первую очередь, в условиях санкций и контрсанкций, это относится к пищевой промышленности, хотя здесь следует признать небольшое сокращение темпов роста по некоторым позициям.

По итогам июльских данных Росстата, наш взгляд на перспективы и сроки восстановления промышленного производства в России не изменился. Мы считаем, что дальнейшее ухудшение ситуации в промышленности относительно показателей последних месяцев маловероятно, и в IV квартале вполне вероятно появление первых признаков общего восстановления производств. В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. Согласно данным Росстата, снижение инвестиций к уровню соответствующего месяца прошлого года в июле ускорилось до 8,5% (в предыдущем месяце сокращение составило 7,1%). Нарастающим итогом с начала года (к январю-июлю 2014 г.) снижение составило 5,9% (в январе-июне снижение составило 5,4%). Во втором квартале отмечено ускорение отрицательной динамики показателя по отношению к первому кварталу: -6,7% против -3,6% соответственно (по отношению к аналогичному периоду предыдущего года). Первый месяц третьего квартала свидетельствует о сохранении этой тенденции. Способствуют этому ограничения источников финансирования: сокращение бюджетных капиталовложений, ограничения

возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков. Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.07.2015 г. в номинальном выражении снизился на 13,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 14,7 процента. При этом средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, продолжает снижаться (с января 2015 г. снижение составило 4,35 п. пункта) и в июне текущего года достигла значения 15,51% (по сравнению с маем ставка снизилась на 0,51 п. пункта). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 18,11% годовых в июне текущего года. Таким образом, несмотря на снижение, уровень инвестиции в основной капитал с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 11 процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности и превышает их уровень рентабельности. Данные о финансовых результатах деятельности предприятий и организаций за июнь свидетельствуют о переходе в отрицательную область (после трех месяцев замедления) динамики сальдированного результата по основным видам экономической деятельности (сокращение составило 28,1%). Второй месяц подряд ниже соответствующего периода прошлого года остаются показатели по обрабатывающей промышленности, строительству и транспорту и связи. В результате прирост сальдированного результата в январе-июне продолжил замедляться и составил 48,8% (против 74,8% в январе-мае). Объем работ по виду деятельности «Строительство» в июле текущего года снизился по сравнению с июлем 2014 г. на 10,3%, а за период с начала года – на 7,7 процента. При этом в июне впервые после 18-месячного непрерывного роста отмечен спад ввода жилых домов - на 7,6%, который продолжился и в июле (на 5,9%). Благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам семи месяцев прирост ввода жилья составил 11,9% (39,8 млн. кв. м. общей площади жилых домов). В январе-июле 2015 г. индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 101,6 процента. В июле впервые за последние девять месяцев производство продукции сельского хозяйства показало отрицательные темпы, снизившись на 1,9% относительно июля прошлого года. В июле 2015 г. продолжилось падение оборота розничной торговли с постепенным его замедлением. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года оборот розничной торговли в июле снизился на 9,2%, в том числе по пищевым продуктам, включая напитки и табачным изделиям – на 8,9%, по непродовольственным товарам – на 9,4 процента.

В целом по итогам января-июля 2015 г. оборот розничной торговли снизился на 8,1 процента. При этом сокращение было достаточно равномерным: оборот розничной торговли пищевыми продуктами снизился на 7,9%, непродовольственными товарами – на 8,5 процента. В структуре оборота розничной торговли растет доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами. Если в январе-июле 2014 г. доля пищевых продуктов в структуре оборота розничной торговли составляла 47,3%, то в январе-июле 2015 г. уже - 49,0 процента. Это обусловлено высоким уровнем инфляции на продовольственные товары, а также менее эластичным спросом на них со стороны населения. Вместе с тем следует отметить, что после последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился

перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Дополнительным подтверждением некоторого улучшения ситуации в торговле служит статистика продаж основных продуктов питания и непродовольственных товаров в организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Данные свидетельствуют, что население, в связи с ослаблением опасений, связанных с валютными курсами и инфляцией, постепенно начинает восстанавливать интерес к приобретению дорогостоящих товаров и бытовой техники. В июле по сравнению с июнем рост продаж отмечен по всем наблюдаемым группам товаров, кроме цельномолочной продукции, свежим картофелю, овощам и фруктам, фармацевтическим, медицинским и ортопедическим товарам. Наибольший рост продаж отмечен среди продовольственных товаров по растительному маслу (14,3%), сахару (52,5%), соли (22%), муке (13,3%), среди непродовольственных товаров – по холодильникам и морозильникам (25,4%), мебели (20,1%), телевизорам (16,5%), компьютерам в полной комплектации (15,8%). Об улучшении ситуации в торговле говорят и проводимые опросы. Анализ составляющих индекса покупательской активности показывает, что рост, скорее всего, произошел за счет возврата россиян к более активному посещению магазинов в поисках лучшей цены при неизменном среднем чеке за единоразовую покупку. Более того, можно говорить о том, что закупкой в июле занимались представители среднедоходной группы, чего не наблюдалось уже давно. Драйверами роста также стали жители крупных городов, которые, вероятно, отказались от поездок в период отпусков. По-прежнему в текущем году оборот розничной торговли формируется в основном за счет продажи товаров торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила в июле 91,7%, и объем оборота снизился по сравнению с январем-июлем 2014 г. на 8,1 процента. Объем продаж товаров на розничных рынках и ярмарках составил 91,0% к январю-июлю 2014 г., а доля в обороте розничной торговли составила в июле 8,3%, как и в июле 2014 года. Стоит обратить внимание, что с мая стабилизировался уровень товарных запасов в розничной торговле, что можно рассматривать индикатором восстановления спроса. В июле наблюдалось ускорение динамики сокращения объема платных услуг населению. Объем оказанных населению платных услуг по сравнению с июлем прошлого года уменьшился на 2,5%, тогда как в июне – на 1,5% соответственно. Объем платных услуг населению 60% занимает группа условно называемых обязательных услуг населению, к которым относятся услуги связи, транспорта и жилищно-коммунальные услуги. Сокращение предоставления населению услуг в этих сферах оказывает влияние на общее замедление спада в сфере платных услуг. В июле по сравнению с аналогичным периодом 2014 года объем услуг связи сократился на 2,3%, жилищных услуг на 7,1%, коммунальных услуг – на 5,2%, транспортных на 0,2 процента. В результате в январе-июле 2015 г. объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-июлем 2014 года на 1,5%, в то время как в январе-июле 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. наблюдался рост на 0,9 процента. Несмотря на общее снижение объема платных услуг населению по итогам семи месяцев 2015 года по 5 из 14 наблюдаемых видов платных услуг отмечено увеличение объемов – по услугам учреждений культуры, услугам гостиниц и аналогичных мест размещения, санаторно-оздоровительным услугам. 14 Наибольший

рост объемов среди наблюдаемых видов услуг продемонстрировали услуги физической культуры и спорта, объем которых за семь месяцев 2015 года увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2014 года на 8,2 процента. Нарращиванию объемов предоставления данного вида услуг способствуют как строительство новых спортивных сооружений, так и пропаганда здорового образа жизни. Рынок бытовых услуг занимает около 10,0% в структуре платных услуг населению. В январе-июле 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 годом объем предоставления бытовых услуг уменьшился на 3,6 процента. Отрицательную динамику за январь-июль 2015 г. продемонстрировали все виды бытовых услуг. Реальные располагаемые доходы населения демонстрируют позитивную динамику. В июле сокращение составило всего 2 % (в июне – 3,1 %) в годовом выражении. В целом за семь месяцев реальные располагаемые доходы населения сократились на 2,9 процента. Сокращение реальной заработной платы в июле наоборот ускорилось до 9,2% с 8, % в июне текущего года. Реальная заработная плата за семь месяцев сократилась на 8,8 процента. Такая разнонаправленная динамика вероятнее всего связана с постепенной аккумуляцией населением сбережений в виде рублевой наличности и направлением их на текущее потребление или перевод в иные сберегательные активы.

Реальные располагаемые доходы населения Реальная заработная плата Источник: расчеты Минэкономразвития России Отмечается рост задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 августа 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась на 6,2% по сравнению 1 июля 2015 года. В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате 36% приходится на обрабатывающие производства, 35% – на строительство, по 7% – на добычу полезных ископаемых и транспорт, 6% – на сельское хозяйство, охоту и предоставление услуг в этих областях, лесозаготовки, 4% – на производство с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%), по 2% – на научные исследования и разработки, управление недвижимым имуществом. Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в июле 2015 г. снизился по сравнению с июлем прошлого года на 40,5% и составил 24,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 36,5% (3,8 млрд. долл. США). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январе-июле 2015 г. выросла относительно января-июля 2014 г. на 0,6 п. пункта и составила 86,6%, доля стран СНГ – соответственно уменьшилась до 13,4 процента. В июле 2015 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно июня 2015 г. на 9,5% и составила 55,5 доллара США за баррель (средняя цена по данным агентств Аргус и Платтс), по сравнению с июлем 2014 г. цена сократилась на 47,3 процента. В январе-июле 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 46,9% до 56,8 доллара США за баррель. Динамика экспорта товаров и мировых цен на нефть Urals (январь 2010 г. - июль 2015 г.) Динамика мировых цен на медь, никель и алюминий (в долларах США за тонну) Источник: Банк России, агентства Аргус и Платтс Источник: Лондонская биржа металлов По данным Лондонской биржи металлов, в июле 2015 г. относительно июня 2015 г. цена на алюминий снизились на 2,7%, на никель – на 10,9%, на медь – на 6,5 процента. По сравнению с июлем 2014 г. цена на алюминий уменьшилась на 15,2%, на медь – на 23,2%, на никель – на 40,2

процента. В январе-июле 2015 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась на 15,5% дешевле, никель – на 21,0%, алюминий – на 0,9 процента. Средние контрактные цены на российский природный газ, по данным Международного валютного фонда, на границе Германии в июле 2015 г. уменьшились на 8,5% относительно предыдущего месяца и составили 240,5 долл. США за тыс. куб. м., по сравнению с июлем 2014 г. цена на газ снизилась на 28,9 процента. В январе-июле 2015 г. цена на природный газ составила 292,2 доллара США за тыс. куб. м., снизившись на 23,0%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. По предварительным данным Минэнерго России, в июле 2015 г. по сравнению с июлем 2014 г. экспорт нефти в физическом выражении снизился на 9,9%, экспорт газа природного вырос на 1,5%, каменного угля – на 23,9 процента. Экспорт нефти вырос на 6,6%, угля каменного – на 1,8%, экспорт газа природного сократился на 10,9 процента. Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в июле 2015 г. составил 14,7 млрд. долл. США (57,0% к июлю 2014 г.), из стран СНГ – 2,3 млрд. долларов США (66,9% к июлю 2014 года). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-июле 2015 г. по сравнению с январем-июлем 2014 г. снизилась на 0,2 п. пункта и составила 87,7%, стран СНГ – соответственно увеличилась. По предварительным данным таможенной статистики, в январе – июле 2015 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2014 года сократился на 39,6 процента. В июле 2015 г. относительно июля 2014 г. импорт из стран дальнего зарубежья сократился в 1,8 раза, уменьшились закупки продукции машиностроения в 2 раза, текстильных изделий и обуви – в 1,7 раза, продовольственных товаров – в 1,6 раза, химической продукции – в 1,5 раза. В июле 2015 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с июнем 2015 г. увеличился на 3,9 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви вырос на 42,9%, химической продукции – на 3,8%, а ввоз машиностроительной продукции снизился на 0,4%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 3,7 процента. Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента. В июле ослабление номинального эффективного курса рубля составило 3,3%, а в целом за январь-июль 2015 г. (из расчета июль 2015 г. к декабрю 2014 г.) – укрепление в 7,5 процента. Реальный эффективный курс за июль ослаб на 2,6%, в целом за первые семь месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 14,2 процента. По расчетам Минэкономразвития России, за июль текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 3,7%, к евро – 1,2%, к фунту стерлингов – 3,6%, к швейцарскому франку – 1,5%, к японской иене – 3,9%, к канадскому доллару – 0,3%, к австралийскому доллару – 0,1 процента. В целом за январь-июль (из расчета июль 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное укрепление рубля к доллару составило 4,8%, к евро – 19,4%, к фунту стерлингов – 7,2%, к швейцарскому франку – 4,5%, к японской иене – 9,6%, к канадскому доллару – 15,7%, к австралийскому доллару – 17 процентов. 17 За июль текущего года объем международных резервов сократился на 3,945 млрд. долл. США против увеличения на 4,801 млрд. долл. США месяцем ранее (в июле 2014 г. наблюдалось уменьшение на 9,488 млрд. долл. США). При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских

долларах составила за июль 3,95 млрд. долл. США из-за ослабления курса указанных валют по отношению к доллару США, объем операций Банка России по нетто-покупке валюты – 3,76 млрд. долл. США, отрицательное изменение стоимости монетарного золота – 3,27 млрд. долл. США, прочие изменения составили отрицательную величину в размере около 0,5 млрд. долл. США. В целом за январь-июль сокращение резервов составило 27,834 млрд. долл. США (в январе-июле годом ранее - 40,833 млрд. долл. США). По состоянию на 1 августа 2015 г. объем международных резервов составил 357,626 млрд. долл. США. Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-июле текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1121,72 млрд. руб., или 2,7% ВВП против профицита в размере 739,14 млрд. руб. (1,9% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 7794,39 млрд. руб., или 19,0% ВВП (8255,67 млрд. руб., или 21,28% ВВП в январе-июле 2014 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 8916,1 млрд. руб., или 21,7% ВВП против 7516,53 млрд. руб. (19,4% ВВП) за первые семь месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 8626,16 млрд. руб., или 21% ВВП (7290,6 млрд. руб., или 18,8% ВВП в январе-июле 2014 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 289,94 млрд. руб., или 0,7% ВВП против 225,93 млрд. руб., или 0,58% ВВП в январе-июле годом ранее. По оценке Минэкономразвития России, за июль текущего года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) составило 0,5%¹. При этом увеличение наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) составило 1%, депозитов в национальной валюте - 0,3%. В целом за январь-июль текущего года увеличение денежной массы составило 1,7% против сокращения на 2,8% в январе-июле 2014 года. Денежный агрегат М0 сократился за первые семь месяцев, по оценке, на 6,2%, депозиты в национальной валюте возросли на 3,9%. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в составе денежного агрегата М2 за первые семь месяцев текущего года сократился на 1,7 п. пункта (в том числе за июль – увеличился на 0,1 п. пункта) и на 1 августа текущего года составил 20,6%. По состоянию на 1 августа годовой темп прироста денежного агрегата М2 составил 7% по сравнению с также 6,8% на 1 июля и 2,2% на 1 января. 19 против 22,3% на 1 января и 22,5% - на 1 августа годом ранее. Денежный мультипликатор за июль сократился с 3,35 до 3,33, а уровень ликвидности по состоянию на 1 августа (как и на 1 июля) составил 10 процентов. Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за июль возрос на 1%, а в целом за январь-июль – сократился на 13,5% (против уменьшения на 8,5% за первые семь месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 августа текущего года 9805,7 млрд. рублей. Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе-июле текущего года стало сужение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 3217,5 млрд. руб. против увеличения на 901 млрд. руб. за январь-июль 2014 г. (годом ранее основным источником сокращения объема денежного предложения (после сокращения чистых международных резервов органов денежно-кредитного регулирования) было накопление остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России. Тогда чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился за январь-июль на 1036,7 млрд. рублей). Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-июль текущего года увеличились по фиксированным

валютным курсам на 32,4 млрд. руб. (уменьшились на 1141 млрд. руб. в январе-июле 2014 года). Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за июль увеличился на 2,3% до 41030,9 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям возрос на 3,1% и составил 30292,7 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам увеличился на 0,1%, до 10738,3 млрд. рублей. В целом за январь-июль совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению возрос на 0,4% (сократился на 0,8% с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям увеличились на 2,6% (на 0,9% с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 5,2% (на 5,3 процента). В июле инфляция потребительских цен составила 0,8%, после 0,2% в июне и 0,5% годом ранее. За годовой период инфляция в июле ускорилась до 15,6% с 15,3% в июне. Очередная индексация коммунальных тарифов в среднем на 8,2% внесла в инфляцию 0,5 п. пункта (годом ранее – 0,2 п. пункта), что находится в прогнозируемом диапазоне. Кроме того синхронно были повышены тарифы на жилищные услуги, регулируемые на местах. Совокупный рост тарифов ЖКХ составил 7,6%, а их вклад в инфляцию июля – 0,6 п. пункта. Вклад остальных компонент в инфляцию июля составил 0,2 п. пункта, также как и в июне (0,2 п. пункта). Базовая инфляция в июле также сохранилась на уровне июня (0,4%) после уверенного ее снижения в течение всего первого полугодия. Продолжающееся ослабление рубля сказывается на динамике инфляции в августе – в течение прошедших трех недель августа еженедельная инфляция держится на нулевой отметке против традиционной сезонной дефляции в этот период. Это свидетельствует о новой волне усиления инфляции, несмотря на значительное падение потребительского спроса, достигшее в середине года почти 10 процентов. Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России Возобновление падения рубля с июня, (которое к середине августа достигло 20%), вновь усилило его эффект на инфляцию. Вклад курса рубля в инфляцию повысился в июле на 0,2 п. пункта, а за прошедший период августа - еще на 0,2 п. пункта (до 8 п. пункта). В мае-июне вклад курса рубля в годовую инфляцию снизился до 7,5-7,6 п. пункта против максимума 8,7 п. пункта в марте. Ослабление курса рубля сказалось на усилении роста цен во всех секторах потребительского рынка. На продовольственные товары в июле цены продолжали снижаться (-0,3% в среднем по группе), на что основное влияние оказало продолжающееся удешевление плодоовощной продукции (-4,2%). Однако с исключением плодоовощной продукции в июле рост цен (+0,3%) несколько превысил июньский показатель (+0,2%). На непродовольственные товары в июле цены выросли на 0,3%, как и в июне, тогда как обычно в июле в сезон отпусков цены практически не растут вследствие низкого сезонного спроса. Влияние ослабления рубля сказывается на высокой динамике цен рыночных услуг – за два месяца прирост на 2,2% (для сравнения годом ранее – 1,7%). Ослабление рубля также отразилось на более высоком росте цен в промышленности (CDE) в июле. Вклад основных факторов в инфляцию 21 (не учтено июльское повышение цен и тарифов в электроэнергетике). С начала года по июль и за годовой период цены производителей промышленных товаров выросли на 13,1 процента. На торгуемые на внешних рынках российские товары (материально-сырьевые ресурсы) цены производителей выросли в целом на 0,3% вследствие падения мировых цен на нефть. Без учета нефти цены выросли сразу на 2,4%, так как ослабление рубля перекрывало понижающий эффект от ухудшения конъюнктуры. С начала года рост цен на торгуемые товары достиг 26,7%, за годовой период – 19,3

процента. Опережающий рост цен в данном секторе создает потенциал для усиления давления инфляции издержек на потребителей. На товары, неторгуемые на внешних рынках, цены производителей (с исключением энергетики и добычи газа), по расчету Минэкономразвития России, в июле увеличились на 1,1-1,2%, также как и за весь второй квартал (с начала года – на 9,2%, за годовой период – рост на 14%). Под давлением ослабления рубля снижение цен сельхозпроизводителей на пшеницу затормозилось: третий месяц подряд цена на высоком уровне – 8,6 в тыс. руб./т (для сравнения – в январе 8,7 тыс. руб./т) при благоприятных прогнозах нового урожая. Новая волна ослабления рубля и усиление волатильности привели к росту инфляционных ожиданий, в том числе со стороны инфляции издержек, что отразилось на ускорении ценовой динамики, так как не все импортозависимые производители на фоне падения спроса смогли компенсировать рост затрат (в частности, производители автомобилей). Также плановая индексация регулируемых тарифов в июле на газ и в электроэнергетике будет дополнительным фактором давления на издержки во втором полугодии, особенно в энергоемких секторах. При этом запас финансовой прочности в промышленности постепенно исчерпывается вследствие продолжающегося падения спроса и ухудшения мировой конъюнктуры на товары российского экспорта, что будет давить на цены и сдерживать динамику производства. Сальдированный финансовый результат в промышленности за первое полугодие 2015 г. увеличился в 1,5 раза. Значительный рост прибыли в промышленности (в 2,1 раза), наблюдался в первом квартале, обусловленный ослаблением курса рубля при относительно благоприятной мировой конъюнктуре и росте масштабов экспорта. Во втором квартале динамика прибыли заметно ухудшилась. На фоне укрепления курса рубля и ухудшения мировой конъюнктуры на рынке металлов с апреля рост прибыли в промышленности замедлился. С мая прибыль снижается (в мае на 11,6%, в июне – на 25,5%), в основном из-за падения эффективности экспорта (в секторе торгуемых товаров прибыль снизилась на 4,9%). В секторе неторгуемых товаров рост прибыли замедлился вследствие упавшего спроса и выросших издержек.

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/32a21d8f-9feb-4317-b9da-802a9691c8a0/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=32a21d8f-9feb-4317-b9da-802a9691c8a0>

4.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Экономическое положение Воронежской области за 2015 год характеризовалось следующими показателями:

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе-марте 2015 года по сравнению с январем-мартом 2014 года составил 100,9 процента, в марте по сравнению с февралем – 118,6 процента.

По сравнению с январем-мартом 2014 года увеличилось производство шин (в 2,2 раза), кондиционеров, деревянных дверных блоков (в 1,6–1,8 раза), металлорежущих станков, полупроводниковых приборов, строительной извести, волоконнооптических

кабелей (на 33–38 %), мелких стеновых блоков из ячеистого бетона, цемента (на 21–24 %), водогрейных котлов (на 19 %), электронных микросхем (на 12 %), деревообрабатывающих станков (на 8 %), облицовочной керамической плитки, центробежных насосов, конструкций и деталей сборных железобетонных (на 4–6 %).

Снизился объем производства сельскохозяйственных погрузчиков, пиломатериалов (в 2.1–2.3 раза), электродвигателей малой мощности (на 31 %), полимерных дверей и их коробок (на 27 %), лакокрасочных материалов (на 21 %), крупных стеновых блоков из бетона (на 18 %), полимерных окон и их коробок, бутылок из стекла (на 11–13 %), зерноочистительных машин (на 9 %), удобрений (на 4 %).

В мебельном производстве увеличился выпуск стульев (на 30 %), столов (на 6 %); одновременно уменьшился объем производства кресел, диванов-кроватей (в 1.7–1.8 раза).

В текстильном и швейном производстве увеличилось производство трикотажных изделий (на 22 %), бельевого трикотажа (на 17 %). В то же время уменьшился выпуск блузок, пальто, юбок (в 1.9–2.2 раза), чулочно-носочных трикотажных изделий (на 38 %), хлопчатобумажных тканей (на 26 %).

В производстве изделий из кожи отмечено снижение объемов выпуска обуви (на 20 %).

В производстве пищевой продукции увеличился выпуск макаронных изделий (в 9.4 раза), молочных сгущенных продуктов (в 2.4 раза), маргариновой продукции, безалкогольных напитков (в 1.8–1.9 раза), сыров и сырных продуктов, плодоовощных консервов (на 39–40 %), дрожжей (на 27 %), мяса и пищевых субпродуктов убойных животных (на 17 %), мяса и субпродуктов пищевой домашней птицы, сливочного масла (на 14 %), рыбных пресервов, майонеза (на 5–8 %).

Одновременно снизился объем производства рыбы и переработанных рыбных продуктов (в 2 раза), мясосодержащих консервов (на 24 %), нерафинированного растительного масла, крупы (на 15–16 %), цельномолочной продукции (на 9 %), мясных полуфабрикатов, колбасных изделий (на 5–6 %).

В первом квартале 2015 года на развитие экономики и социальной сферы области использовано 34.2 млрд рублей инвестиций в основной капитал, индекс физического объема по сравнению с первым кварталом прошлого года составил 114.1 процента.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в первом квартале 2015 года составил 12.3 млрд рублей, или 108.6 процента к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Кроме того, организациями области с начала текущего года выполнено строительно-монтажных работ хозяйственным способом на сумму 3.7 млн. рублей, что на 45.9 процента выше уровня аналогичного периода предшествующего года.

За счет всех источников финансирования построены 2.4 тысячи новых квартир общей площадью 210.2 тыс. кв. метров, что на 33.2 процента больше уровня первого квартала предыдущего года.

Населением за счет собственных и привлеченных средств построено 130.1 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 61.9 процента от общего объема жилья, введенного в области в первом квартале текущего года.

- Из объектов производственного назначения завершено строительство 11.5 км линий электропередачи для электрификации сельского хозяйства напряжением 6–20 кВ и 38.2 км линий напряжением 0.4 кВ; введена мощность величиной 1.5 тыс. кВт.А на

трансформаторных понизительных подстанциях напряжением 35 кВ и выше.

- В Рамонском районе сданы в эксплуатацию 3.4 км автомобильных дорог с твердым покрытием. В областном центре завершено строительство торговых предприятий торговой площадью 3.5 тыс. кв. метров; также в областном центре сданы в эксплуатацию две башни сотовой связи и сеть подвижной радиотелефонной связи (сотовая связь) на 200 тыс. номеров.

- Из объектов социальной сферы в областном центре строителями сдано дошкольное образовательное учреждение на 250 мест.

- Из объектов коммунального назначения в области сданы в эксплуатацию 63.9 км водоводов, из которых 47.5 км – в Верхнемамонском районе, 6.5 км – в Каширском и 9.9 км в Ольховатском районах.

В январе-марте текущего года объем продукции сельского хозяйства всех сельхозтоваропроизводителей составил 19.3 млрд. рублей, или 99.8 процента к уровню соответствующего периода 2014 года.

На 1 апреля по сравнению с соответствующей датой предыдущего года наблюдалось увеличение поголовья крупного рогатого скота, свиней, овец и коз на 3.9, 13.1 и 14.6 процента соответственно.

К началу апреля на долю хозяйств населения и фермеров пришлось 37.8 процента общего поголовья крупного рогатого скота, 7.3 процента – свиней, 86 процентов – овец и коз.

В хозяйствах всех категорий в первом квартале 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 2.8 процента, яиц – на 3.8 процента; производство молока увеличилось на 4.2 процента.

В хозяйствах населения и фермеров было произведено 33.3 процента мяса, 39.9 – молока и 35.9 процента яиц от общего объема производства.

- С начала года рост производства скота и птицы на убой наблюдался в сельскохозяйственных организациях 17 районов области, молока – 18 районов; на их долю пришлось соответственно 84.7 и 73.3 процента общего объема производства этих видов продукции.

- В структуре производства скота и птицы на убой сельскохозяйственными организациями в первом квартале по сравнению с соответствующим периодом 2014 года отмечалось увеличение удельного веса крупного рогатого скота и птицы.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях с начала года составили 1363 килограмма против 1309 килограммов в январе-марте 2014 года.

В хозяйствах Хохольского, Новоусманского районов на одну корову надоено 1890 и 1738 килограммов молока соответственно; в то же время в хозяйствах Борисоглебского городского округа – 457 килограммов.

- Яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях области составила 70 штук яиц (в первом квартале 2014 г. – 72 штуки).

Сельскохозяйственными организациями продано населению и крестьянским (фермерским) хозяйствам больше, чем в первом квартале прошлого года, свиней в 1.7 раза. Крупного рогатого скота продано 93.9 процента от уровня января-марта прошлого года, овец и коз – 55.1 процента.

Предприятиями автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-марте перевезено 6.4 млн тонн грузов, что на 7.5 процента больше уровня соответствующего периода 2014 года. Грузооборот достиг 351.9 млн. тонно-километров и увеличился на 11.5 процента.

Автомобильным транспортом общего пользования перевезено 59.6 млн. пассажиров, что на 4.2 процента меньше, чем в первом квартале 2014 года. Пассажиरोоборот автомобильного транспорта сократился на 4.2 процента и составил 654.6 млн. пассажиро-километров.

На автомобильных дорогах и улицах населенных пунктов области с начала года зарегистрировано 547 дорожно-транспортных происшествий (ДТП). В них погиб 81 человек и более 700 человек получили ранения. Из всех ДТП более 75 процентов произошло по вине водителей личного транспорта.

Оборот розничной торговли за январь-март 2015 года составил 107.1 млрд. рублей, что на 1.4 процента меньше, чем за соответствующий период предыдущего года.

Доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 7.7 процента.

В макроструктуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, удельный вес которых составил 55.4 процента. Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий продано населению на 47.8 млрд. рублей, непродовольственных – на 59.3 млрд. рублей, что в товарной массе по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям больше уровня 2014 года на 2.5 процента, а по непродовольственной группе – меньше на 4.1 процента.

На 1 апреля 2015 года на предприятиях розничной торговли имелось товарных запасов на 15.2 млрд. рублей (на 43 дня торговли).

Качество как отечественных, так и импортных товаров не всегда отвечало требованиям стандартов. По итогам проверок, проведенных Управлением Роспотребнадзора по Воронежской области, за первый квартал 2015 года было выявлено 343 административных нарушения в сфере торговли. За выявленные нарушения норм и правил торговли было взыскано штрафов на общую сумму 523 тыс. рублей.

Оборот общественного питания за январь-март 2015 года составил 2.7 млрд. рублей, или 115.8 процента к уровню предыдущего года.

В первом квартале населению оказано платных услуг на 27 млрд. рублей.

Удельный вес платных услуг в потребительских расходах населения за январь-март уменьшился и составил 19.8 процента против 21 процента в январе-марте 2014 года.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимали следующие виды услуг: коммунальные (28.6 %), бытовые (18.2 %), услуги связи (14.2 %), транспортные (14.1 %), услуги системы образования (7.4 %), жилищные (5.1 %), медицинские (4.1 %).

В первом квартале наблюдался наибольший рост объема следующих видов платных услуг: санаторно-оздоровительных (на 21 %), ветеринарных (на 18 %), медицинских (на 5.2 %), услуг гостиниц и аналогичных средств размещения (на 3.9 %), туристских (на 2.8 %).

Бытовых услуг с начала года оказано населению на 4.9 млрд. рублей, что на 2.7 процента больше, чем в первом квартале 2014 года.

Оборот оптовой торговли за январь-март 2015 года составил 111.8 млрд. рублей, что на 7 процентов меньше, чем за январь-март 2014 года. Предприятиями оптовой торговли продано товаров на 92.5 млрд. рублей (92.9 % к 2014 году). Объем продажи

продукции предприятиями, для которых оптовая торговля не является основным видом деятельности, составил 19.3 млрд. рублей, или 17.2 процента оборота оптовой торговли.

На 1 апреля 2015 года запасы топлива и нефтепродуктов у потребителей и топливо снабжающих организаций, реализующих топливо населению и объектам социальной сферы, составили 19.8 тыс. тонн угля и 63.2 тыс. тонн мазута.

Объем продажи алкогольной продукции и пива организациями, имеющими лицензию на закупку, хранение и поставки алкогольной продукции, составил 1.3 млрд. рублей.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за первый квартал 2015 года составил 108.9 процента (102.7 % за аналогичный период предыдущего года), в том числе на товары – 110.3 (102.9 %), услуги – 102.9 процента (101.9 %).

Продовольственные товары (включая алкогольные напитки) с начала года подорожали на 12 процентов против 4.2 процента за тот же период предыдущего года. Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного на месяц по среднероссийским нормам потребления, в конце марта 2015 года по области составила 3477 рублей, что на 17.1 процента выше, чем в декабре 2014 года.

Цены на непродовольственные товары за первый квартал 2015 года увеличились на 8.7 процента (на 1.4 % за аналогичный период 2014 года).

На рынке жилья стоимость одного квадратного метра общей площади квартир в первом квартале на первичном рынке повысилась на 0.1 процента, на вторичном рынке – на 1.7 процента (за первый квартал 2013 года – на 3 % и 1.3 % соответственно).

Цены производителей промышленных товаров в марте 2015 года по отношению к декабрю предшествующего года повысились на 6.5 процента (за аналогичный период 2014 – на 1.6 %).

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения за первый квартал составил 100.4 процента, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию (строительно-монтажные работы) – 96.7 процента (за первый квартал 2014 года соответственно – 97.7 % и 94 %).

Цены производителей сельскохозяйственной продукции в марте 2015 года по сравнению с декабрем 2014 года в целом повысились на 2.3 процента (за аналогичный период 2013 года – на 1.3 %). Цены на растениеводческую продукцию за отчетный период увеличились на 6 процентов (за первый квартал 2014 года – на 1.9 %), на животноводческую продукцию снизились на 0.5 процента (за первый квартал 2014 года возросли на 0.5 %).

Тарифы на грузовые перевозки основными видами транспорта в марте 2015 года по сравнению с декабрем 2014 года возросли на 9 процентов, а за аналогичный период 2014 года – на 4.2 процента.

По данным департамента финансов Воронежской области, доходы консолидированного бюджета области за первый квартал составили 22.4 млрд. рублей, расходы – 21.5 млрд. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2014 года доходная часть бюджета возросла на 20.7 процента. Из общей суммы бюджетных поступлений налог на доходы физических лиц составил 25 процентов, безвозмездные поступления – 24.7, налог на прибыль организаций – 21.2, акцизы – 6.6 процента.

По данным Управления Федеральной налоговой службы России по Воронежской области, поступление акцизов в бюджеты всех уровней от реализации алкогольной

продукции (включая вина, пиво, этиловый спирт из всех видов сырья) за первый квартал составило 341.3 млн. рублей (что на треть больше, чем в соответствующем периоде 2014 г.), в том числе в федеральный бюджет – 42.8 тыс. рублей. Из-за сложного финансового положения ряда предприятий и организаций значительные суммы налоговых платежей по-прежнему не поступали в бюджетную систему. По состоянию на 1 апреля текущего года недоимки по платежам в бюджеты всех уровней составили 4.1 млрд. рублей.

Расходная часть бюджета за первый квартал возросла по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 1.6 млрд. рублей, или на 8 процентов; при этом 70.6 процента расходов пришлось на образование, культуру и искусство, здравоохранение и социальную политику, физическую культуру и спорт, 13.7 – на развитие экономики, 7.3 – на общегосударственные вопросы, 3.9 процента – на жилищно-коммунальное хозяйство. В структуре расходов увеличилась (с 3.3 % в первом квартале 2014 г. до 4.3 % в первом квартале 2015 г.) их доля на национальную оборону, безопасность и правоохранительную деятельность, обслуживание государственного и муниципального долга. Затраты на охрану окружающей среды в общей структуре расходов по сравнению с первым кварталом 2014 года увеличились на 0.1 процента.

Предприятиями и организациями всех видов деятельности и форм собственности (кроме субъектов малого предпринимательства, бюджетных организаций, банков, страховых и прочих финансово-кредитных учреждений) в январе-марте 2015 года получено 14.2 млрд. рублей прибыли (сальдированный результат), что в 2.9 раза больше по отношению к сумме прибыли в соответствующем периоде предыдущего года. Число убыточных предприятий составило 215 единиц, сумма убытка – 3.8 млрд. рублей.

Кредиторская задолженность превысила 218 млрд. рублей, в том числе просроченная – 9.7 миллиарда. В структуре просроченной кредиторской задолженности, которую имели 10.4 процента предприятий и организаций от их общего количества, основную долю (85.5 %) составляла задолженность поставщикам. На задолженность по платежам в бюджеты всех уровней приходилось 1.1 процента просроченной кредиторской задолженности. Сумма задолженности в федеральный бюджет составила 4 млрд. рублей, в том числе просроченной – 51 миллион. Просроченная задолженность государственным внебюджетным фондам достигла 84.2 млн. рублей.

Дебиторская задолженность предприятий и организаций всех видов экономической деятельности на 1 апреля составила 243.1 млрд. рублей, на просроченную задолженность пришлось 6 процентов этой суммы. В структуре просроченной дебиторской задолженности более 91 процента приходилось на долю задолженности покупателей за товары, работы и услуги.

Численность экономически активного населения, по данным обследования населения по проблемам занятости, в марте 2015 года составила 1152.4 тыс. человек, или 49.5 процента общей численности населения области. В их числе 1098.5 тыс. человек (95.3 % экономически активного населения) были заняты в экономике и 53.8 тыс. человек (4.7 %) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В первом квартале 2015 года по сведениям, полученным в результате федерального статистического наблюдения о неполной занятости и движении работников, число граждан, выбывших с предприятий по различным причинам, составило 28.7 тыс. человек.

В общей численности выбывших работников 77.9 процента составили уволившиеся по собственному желанию, 4.1 процента – в связи с сокращением численности работников. Принято на работу за этот период 27.8 тыс. человек. По сравнению с четвертым кварталом 2014 года коэффициент восполнения выбывших работников вновь принятыми уменьшился на 5.3 процентного пункта и составил 97 процентов.

В режиме неполного рабочего времени по инициативе работодателя в первом квартале 2015 года трудились 253 человека. Число работников, работавших неполное рабочее время по соглашению между работником и работодателем, составило 7831 человек.

К концу марта 2015 года в департаменте труда и занятости населения Воронежской области состояло на учете 15.2 тысячи не занятых трудовой деятельностью граждан, из них зарегистрированы в качестве безработных 12.7 тыс. человек (83.8 %). По сравнению с соответствующей датой 2014 года произошло увеличение числа незанятых граждан и безработных соответственно на 6.9 и 5.9 процента.

Заявленная работодателями в департамент труда и занятости населения Воронежской области потребность в работниках на конец марта 2015 года составила 13 тыс. человек. Число не занятых трудовой деятельностью граждан, зарегистрированных в департаменте труда и занятости населения Воронежской области и приходящихся на одну заявленную вакансию, составило 1.2 человека (на конец марта 2014 г. – 0.7 человека).

Номинальные денежные доходы, полученные населением за январь-март 2015 года, сложились в сумме 179.3 млрд рублей и увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 27.4 процента. Ежемесячный среднедушевой денежный доход за этот период составил 25643.1 рубля и увеличился по сравнению с январем-мартом 2014 года на 27.3 процента.

Реальные денежные доходы (номинальные денежные доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-марте 2015 года увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 8.3 процента.

Денежные расходы за январь-март 2015 года составили 178.8 млрд. рублей и увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2014 года на 26.1 процента. В структуре использования денежных доходов населения в январе-марте 2015 года расходы на покупку товаров и оплату услуг заняли 77.7 процента и уменьшились на 8.6 процентного пункта. При этом доля средств, используемых на приобретение иностранной валюты, на сбережения, а также наличных денег на руках увеличилась на 9.5 пункта, а доля средств, израсходованных на оплату обязательных платежей, уменьшилась на 0.9 пункта.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников в январе-марте 2015 года составила 23370.3 рубля. Ее реальный размер, рассчитанный с учетом сводного индекса потребительских цен, составил 91.9 процента к уровню соответствующего периода 2014 года.

По данным организаций наблюдаемых видов экономической деятельности, суммарная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2015 года составила 6.5 млн. рублей и увеличилась за месяц на 4.6 млн. рублей. Весь объем задолженности по заработной плате сложился из-за отсутствия собственных средств у организаций. Численность работников, перед которыми организации имели задолженность по заработной плате, составила 416 человек.

Покупательная способность среднедушевых денежных доходов населения (в среднем за месяц) на рынке продуктов питания в январе-марте 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года увеличилась по говядине (на 4 %), полукопченой колбасе и подсолнечному маслу (на 6 %), картофелю (на 7 %), вермишели (на 8 %), вареной колбасе (на 9 %), пшеничной муке (на 12 %), молоку и сметане (на 13 %), ржаному и пшеничному хлебу (на 14 %), сливочному маслу (на 16 %), водке (на 22 %); снизилась она по гречневой крупе (на 46 %), капусте (на 29 %), сахару (на 21 %), рису (на 17 %), мороженой рыбе (на 7 %), яблокам (на 4 %), луку (на 3 %).

Увеличилась покупательная способность и по многим видам непродовольственных товаров: по хозяйственному мылу (на 11 %), мужским брюкам (на 16 %), женским сапогам и мужским полуботинкам (на 17 %), мужским сорочкам (на 18 %), женским юбкам (на 19 %), бензину (на 20 %), джемперам для взрослых и мужским костюмам (на 21 %), детским платьям (на 22 %), детским и мужским курткам (на 23 %), женским пальто и блузкам (на 24 %); снижение произошло по телевизорам цветного изображения (на 22 %), стиральным машинам (на 13 %), сигаретам с фильтром (на 4 %), холодильникам (на 3 %), электропылесосам (на 2 %).

На рынке платных услуг наблюдалось увеличение покупательной способности населения по плате за горячее водоснабжение, электроэнергию, водоснабжение холодное и водоотведение (на 22 %), отопление и сетевой газ (на 23 %), по абонентской плате за неограниченный объем местных телефонных соединений (на 25 %). Снижение произошло по плате за жилье (на 9 %). Средний житель области на свои денежные доходы мог совершить в городском автобусе на 186 поездок (на 10 %) больше, чем в январе-марте 2014 года.

Демография. По оценке, численность постоянного населения области по состоянию на начало 2015 года составила 2331.1 тыс. человек, что на 2.2 тыс. человек (или 0.1 %) выше численности населения на начало 2014 года.

В январе-марте в области по-прежнему наблюдалась естественная убыль населения, которая выросла против аналогичного периода 2014 года на 9.9 процента.

Число родившихся увеличилось на 4.2 процента и составило 6 тыс. младенцев. Коэффициент рождаемости вырос с 10.1 до 10.5 промилле. Смертность населения по сравнению с январем-мартом 2014 года увеличилась на 6.3 процента и составила 9.8 тыс. человек. Общий коэффициент смертности вырос с 16 до 17 промилле. Младенческая смертность составила 37 детей. Коэффициент младенческой смертности увеличился с 4.9 до 5.9 промилле.

В январе-марте в области зарегистрированы 2.5 тысячи браков и 2.2 тысячи разводов. По сравнению с аналогичным периодом 2014 года число заключенных браков снизилось на 18.3 процента, а число разводов - на 25.3 процента.

Основными причинами смертности взрослого населения явились болезни системы кровообращения (49.7 % от общего числа умерших), новообразования (10.9 %), внешние причины смерти (8.8 %), болезни органов пищеварения (4.2 %) и болезни органов дыхания (3.9 %).

Основными причинами смерти детей в возрасте до 1 года явились состояния, возникающие в перинатальном периоде (54.1 % от общего числа умерших), и врожденные аномалии (13.5 %), т. е. болезни, тесно связанные со здоровьем матери.

Миграционный прирост населения области по сравнению с январем-мартом предыдущего года уменьшился в 2 раза. В обмене мигрантами в пределах России число прибывших на 1.7 процента меньше, чем выбывших. Миграционный прирост из стран СНГ снизился на 14.7 процента. Наиболее значительный приток мигрантов наблюдался с Украины (50.2 %), из Казахстана (14.7 %), Армении (12.3 %) и Молдавии (11.6 %).

По данным Управления Федеральной миграционной службы России по Воронежской области, с момента начала регистрации (1 июля 1992 года) на учете состоит 154 семьи с численностью 317 человек, имеющих статус вынужденных переселенцев. В первом квартале 2015 года вынужденных переселенцев не зарегистрировано.

В январе-марте 2015 года численность участников Государственной программы по оказанию содействия добровольному переселению в Российскую Федерацию соотечественников, проживающих за рубежом, и членов их семей составила 2495 человек, из которых 54.3 процента размещены в городской местности. Основную долю (96.2 %) среди участников Государственной программы занимали лица в возрасте моложе трудоспособного и трудоспособном.

Эпидемиологическая обстановка. По данным Управления Роспотребнадзора по Воронежской области, в январе-марте 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года эпидемиологическая обстановка в области характеризовалась снижением уровня заболеваемости населения по большинству инфекционных болезней.

Одновременно наблюдался рост уровня заболеваемости гриппом в 3.3 раза, болезнью, вызванной вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ), и бессимптомным инфекционным статусом, вызванным ВИЧ, – в 2.6, острыми вирусными гепатитами В и С – в 2.1 раза и ОРЗ – на 16.4 процента.

Среди заболевших инфекционными болезнями в январе-марте дети в возрасте 0-17 лет составляли: острыми кишечными инфекциями – 82 процента, ОРЗ – 69.8, бактериальной дизентерией и корью – по 66.7, педикулезом – 66.2, менингококковой инфекцией – 62.5, гриппом – 61.1 и сальмонеллезными инфекциями – 55.4 процента. Среди заболевших коклюшем зарегистрированы только дети.

Правонарушения. По данным ГУ МВД России по Воронежской области, в январе-марте зарегистрировано 8172 преступления. В городах и поселках городского типа зарегистрировано 6 тыс. преступлений, в сельской местности – 2.2 тыс. преступлений.

По сравнению с первым кварталом 2014 года уменьшилось число случаев неправомерного завладения автомобилем или иным транспортным средством без цели хищения – в 1.5 раза, разбоя – на 19.1 процента, мошенничества – на 19, грабежа – на 10.8, присвоения и растраты – на 7.1, умышленного причинения вреда здоровью и краж – на 1.8 процента. Одновременно увеличилось число случаев взяточничества в 1.9 раза, вымогательства – в 1.6 раза, хулиганства – в 1.5 раза, убийств и покушений на убийство – на 19.4 процента.

Из общего числа преступлений, зарегистрированных в январе-марте 2015 года, 2 тыс. преступлений отнесено к тяжким и особо тяжким. На долю этих преступлений в общем числе зарегистрированных преступлений пришлось 25 процентов. Среди раскрытых преступлений удельный вес тяжких и особо тяжких составил 25.6 процента. Их раскрываемость составила 60.5 процента против 59.6 процента в январе-марте 2014 года.

Число преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков, выявленных правоохранительными органами, уменьшилось по сравнению с первым кварталом 2014 года на 6.3 процента.

Среди таких преступлений 98.1 процента составляли факты незаконного производства, сбыта, пересылки, приобретения, хранения, перевозки, изготовления, переработки, а также нарушения правил оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов.

За три месяца из числа уголовных дел, по которым окончено расследование, 189 преступлений совершены в состоянии наркотического опьянения, что в 1.6 раза больше, чем в январе-марте 2014 года. Число преступлений, совершенных в состоянии алкогольного опьянения, уменьшилось на 2.4 процента и составило 1077 преступлений.

За первый квартал 2015 года на улицах зарегистрировано 2050 преступлений, что на 3.4 процента меньше, чем за соответствующий период предыдущего года.

С начала года правоохранительными органами привлечено к уголовной ответственности 2962 человека, что на 3.4 процента больше, чем в соответствующем периоде 2014 года.

Экология. В марте по сравнению с предыдущим месяцем в Воронеже специалистами областного центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды было отмечено незначительное понижение загрязнения атмосферы диоксидом азота, повышение – пылью; на прежнем уровне осталось загрязнение атмосферы оксидом углерода. Загрязнение воздуха формальдегидом, фенолом, аммиаком, оксидом азота и сажей не превышало предельно-допустимых норм.

Содержание в воздухе суммации диоксидов серы и азота превышало предельно-допустимые концентрации (ПДК) в 14 случаях.

Наблюдение за качеством поверхностных вод в марте осуществлялось на 5 водных объектах области: в Воронежском водохранилище, реках Дон, Тихая Сосна, Черная Калитва и Битюг.

Кислородный режим обследованных водоемов был удовлетворительным.

Содержание легкоокисляемых органических веществ превышало ПДК в контрольных створах Воронежского водохранилища, рек Дон, Битюг и Черная Калитва в пределах 1.04–1.8раза. Содержание трудноокисляемых органических веществ превышало ПДК в пределах 1.05–2.4 раза практически во всех створах, за исключением фоновых створов Воронежского водохранилища, рек Тихая Сосна, Битюг. Содержание растворенного железа общего превышало ПДК от 1.3 до 6.8 раза в фоновом створе Воронежского водохранилища, створах рек Битюг, Дон.

Максимальная концентрация легкоокисляемых, трудноокисляемых органических веществ, растворенного железа общего отмечена в контрольном створе реки Дон.

Содержание сульфатов превышало ПДК в пределах 1.1–1.8 раза в створах Воронежского водохранилища, рек Битюг, Тихая Сосна и Черная Калитва. Максимальная концентрация отмечена в створах реки Битюг. Содержание нефтепродуктов превышало ПДК в контрольных створах рек Дон, Черная Калитва, Тихая Сосна в 1.2–1.4раза. Превышение содержания соединений меди зафиксировано практически во всех створах наблюдаемых водных объектов, за исключением фоновых створов.

По результатам наблюдений за радиационной обстановкой измеренное значение гамма-фона по Воронежской области в марте составило 9–12 мкр/ч.

Источник информации: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области

Источник информации: http://www.communa.ru/news_vrn/ekonomika/93019/

4.3. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НОВОВОРОНЕЖ

Городской округ город Нововоронеж расположен в северо-западной части Воронежской области, на левом берегу реки Дон. Рельеф местности равнинный, грунты глинистые и суглинистые. Грунтовые воды залегают на глубине от 10 до 50 м. Климат умеренно-континентальный с умеренно холодной зимой и жарким летом. Природно-климатические условия города соответствуют зоне умеренного климата. Преобладают сосновые и широколиственно-сосновые леса. Площадь лесов в черте городского округа город Нововоронеж составляет 1069 га.

Городской округ – город Нововоронеж удален от населенных пунктов:

- г. Воронеж - 50 км;
- г. Лиски - 55 км;
- р.ц. Н.Усмань - 40 км;
- р.ц. Каширское - 26 км;
- ст. Колодезная - 7 км;
- п. Давыдовка - 28 км.

Ресурсно-экологический анализ территории города Нововоронежа показал, что в целом район размещения относительно благополучен. В климатическом отношении территория благоприятна для проживания, все метеорологические параметры способствуют хорошему рассеиванию примесей. Инженерно-геологические условия в целом благоприятны для строительства, т.к. геологический разрез представляет собой послойное размещение песков, супесей и суглинков. Залежей полезных ископаемых не обнаружено.

В 7 км к востоку проходит железная дорога ст. Воронеж – ст. Лиски с узловой железнодорожной станцией Колодезная. От ж.д. ст. Колодезная к городскому округу город Нововоронеж и НВ АЭС подходит железнодорожный путь, не электрифицированный, предназначенный для доставки грузов.



Карта города Нововоронеж

Автомобильная связь НВ АЭС и объектов промзоны с г.Нововоронеж осуществляется участком автомобильной дороги с последующим выходом по двум направлениям (через регулируемый железнодорожный переезд ст. Колодезная и через виадук) на областную автомобильную дорогу.

Нововоронеж, расположенный в 38 км к югу от областного центра, был основан в 1957 году как поселок городского типа Ново-Грэсовский (позже переименован в Нововоронежский) в связи со строительством Нововоронежской атомной станции, которая сегодня входит в ОАО "Концерн Росэнергоатом". В 2008 году было начато возведение АЭС-2, первые два новых энергоблока будут иметь общую мощность 2400 МВт и сменят все энергоблоки первой АЭС, проектный срок службы которых уже исчерпан. До 2020 намечено строительство еще двух энергоблоков. Планируется, что запуск АЭС-2 в Нововоронеже даст старт серийному строительству современных атомных станций в России.

Являясь моногородом, Нововоронеж имеет ряд социально-экономических проблем, характерных для подобных городов. С одной стороны, крупное предприятие атомной промышленности вносит ощутимый вклад в рост и развитие города, с другой – низок показатель положительной миграции в Нововоронеж специалистов других отраслей, которые заранее считают, что в городе атомщиков они себе работу не найдут, что приводит к поискам работы за пределами города и в некоторых случаях ведет к переезду. Для решения проблем монозависимости необходима реализация мер по стимулированию занятости, диверсификации городской экономики, привлечению инвестиций и созданию новых малых и средних предприятий. Сегодня в Нововоронеже разработан пакет нормативных правовых актов и планов по наращиванию инвестиционной привлекательности города. Как признаются местные жители, инвесторы в Нововоронеж приезжают все чаще, что неудивительно: энергетические ресурсы огромные, транспортная инфраструктура развита хорошо. Большое значение имеет и то, что Нововоронеж сегодня быстро превращается в современный интересный, красивый и комфортный город с развитой инфраструктурой. По мнению представителей профессионального архитектурного сообщества, Нововоронеж стал ощутимо меняться в лучшую сторону с приходом на пост сити-менеджера Сергея Александровича Честикина, имеющего десятилетний положительный опыт работы в администрации городского поселения Лиски. В городе открываются новые объекты социальной и коммерческой инфраструктур, лечебные учреждения, физкультурно-оздоровительные комплексы. В июле 2014 года в Нововоронеже прошли X Всероссийские летние сельские спортивные игры. Основной ареной соревнований стал реконструированный стадион "Старт", вмещающий около 3100 зрителей. Под центральной трибуной был построен уникальный для нашего региона легкоатлетический манеж, способный вместить еще 1400 зрителей.

Всестороннее развитие территории позволит городу уходить от монозависимости. Сегодня в Нововоронеже созданы все условия для работы архитекторов, проектировщиков и градостроителей. Разрабатывают проекты строительства новых зданий, проекты реновации старых промышленных зон. Большое внимание уделяется вопросам развития общественных пространств, благоустройства и озеленения. В течение последних нескольких лет в Нововоронеже реализуется программа комплексного благоустройства, запущенная благодаря совместным усилиям государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" и правительства Воронежской области. Увеличиваются и объемы

жилищного строительства — в 2014 году в Нововоронеже было введено в эксплуатацию порядка 74 тысяч квадратных метров жилья, что является очень хорошим показателем с учетом того, что в городе проживают порядка 32 тысяч человек. Одним из основных застройщиков является дочерняя структура ОАО "Концерн Росэнергоатом" – ЗАО "ИКАО", задача которой – обеспечение жильем работников концерна. Тем не менее, помимо строительства жилых домов для сотрудников АЭС, продолжается разработка современных комплексных проектов освоения земельных участков под жилищное строительство.

Положительным примером комплексной проработки территории по заказу администрации города стал проект жилого комплекса "Центральный" с ледовой ареной, разработанный ООО "СМ-проект" совместно с ООО "Воронежская проектная компания". Жилой комплекс, разместившийся на площадке в 4,5 га, расположен в центре Нововоронежа, напротив городского парка и в непосредственной близости от школы искусств. Согласно проекту, здесь появится монолитно-кирпичный жилой дом переменной этажностью от 10 до 17 этажей. Проектировщики заложили два типа жилья – секцию мало- и среднегабаритных квартир, которые может себе позволить даже молодая семья, и более комфортабельные крупногабаритные квартиры и пентхаусы для более состоятельных жителей города энергетиков. Основные усилия при разработке проекта были направлены на формирование благоприятной среды обитания, включающей в себя все необходимые элементы для организации комфортного проживания и активной коммерческой и общественной деятельности, направленной на повышение качества жизни жителей жилого комплекса "Центральный".

Проект благоустройства внутривороневской территории включает обильное озеленение, строительство фонтана, спортивных, реакционных и детских игровых площадок. Доминантой станет большой пешеходный бульвар. Немаловажно и то, что у жильцов не будет возникать проблем с парковкой – предусмотрено строительство подземной и наземной автостоянок. Главным социальным объектом, спроектированным в рамках единого комплекса, станет современная Ледовая арена. Реализация данного проекта заметно повысит планку строительства в Нововоронеже и будет способствовать развитию комфортной городской среды. Тем более что спрос на хорошее качественное жилье в городе стабильный. Строительство жилого комплекса уже начато, застройщиком является ООО "ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ", входящее в холдинг ГК "Проект Инвест".

Не вызывает сомнений, что городской округ г. Нововоронеж будет планомерно и эффективно развиваться. Его облик изменится к лучшему уже в ближайшие годы благодаря грамотной градостроительной политике, которая сегодня направлена на создание городской среды высокого качества, поддержание баланса интересов всех жителей, расширение возможностей выбора мест труда и отдыха.

http://parad-catalog.ru/publ/publ_3038.html

4.4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗВИТИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НОВОВОРОНЕЖ В 2015 ГОДУ

Социально-экономическое положение в городском округе город Нововоронеж за январь-март 2015 года характеризуется снижением основных показателей, отражающих

результаты функционирования основных отраслей и сфер деятельности, что обусловлено результатами деятельности Нововоронежской АЭС.

1. Промышленное производство

Объём производства в целом по промышленным видам деятельности («Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») в январе-марте 2015 года уменьшился и составил в действующих ценах 89%, в сопоставимых – 75,7 % от соответствующего периода 2014 года.

В объёме отгруженных товаров по промышленным видам деятельности наибольший удельный вес имеют предприятия, относящиеся к виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 95 %. Обрабатывающие производства занимают 5 % в общем объёме отгруженных товаров.

2. Инвестиции

За январь-март 2015 года (оценка) объём инвестиций в основной капитал за счёт всех источников финансирования на территории городского округа составил 8435,9 млн.руб., что на 32,3% больше соответствующего периода 2014 года в действующих ценах, в сопоставимых – (115,8%). Значительный рост инвестиций отмечен по виду экономической деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

Основными объектами инвестирования в отчётном периоде является строительство 6 и 7 энергоблоков Нововоронежской АЭС, реконструкция основного производства. В отчётном году введено в эксплуатацию 17 жилых домов (55 квартир) общей площадью 5849 м² за счёт собственных и заёмных средств (в 5,4 раза больше соответствующего периода 2014 года), в том числе за счёт индивидуального строительства введено 15 домов общей площадью 2994 м² (в 2,8 раза больше соответствующего периода прошлого года).

3. Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь-март 2015 года составил 662,6 млн. руб. Отмечается рост розничного товарооборота по сравнению с соответствующим периодом 2014 года в действующих (118,4%), в сопоставимых ценах – спад (99%). Наибольший удельный вес в товарообороте занимают предприятия торговли негосударственной формы собственности (92,3%).

Оборот общественного питания составил 93,5 млн.руб. (рост в действующих ценах 113,3% к 2014г, в сопоставимых – 102,8%).

Платных услуг населению за отчётный период оказано на сумму 318,3 млн.руб., это составляет 107,5% в действующих ценах к уровню 2014 года (в сопоставимых – 98%), в том числе бытовых услуг – на сумму 27,9 млн.руб. (106% к прошлому году). В составе платных услуг преобладают: жилищно-коммунальные услуги, услуги связи, медицинские, услуги системы образования, а в составе бытовых: услуги парикмахерских, ритуальные услуги, фотоуслуги.

4. Финансы

Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) хозяйственной деятельности крупных и средних предприятий городского округа город Нововоронеж на 01.03.2015г. во всех отраслях экономики (кроме субъектов малого предпринимательства, страховых организаций и банков) сформировался отрицательно в объёме 35,6 млн.руб. Прибыль прибыльных предприятий составила 21,5млн.руб. (на 01.03.2014г. – 13 млн.руб.). Удельный вес убыточных предприятий и организаций составил 47,8% от общего числа

предприятий. По итогам 1 квартала 2015 г. финансовые результаты будут уточнены по предприятиям атомной энергетики «Концерном Росэнергоатом».

Городской бюджет за январь-март 2015 года исполнен:

- по доходам на сумму 312,8 млн. руб. или 137,4% к прошлому году;
- по расходам на сумму 115,4 млн. руб. или 48,6% к прошлому году.

Кредиторская задолженность городского бюджета полностью реструктуризирована. Муниципальный долг составляет 238,6 млн. руб. В целом по городу дебиторская задолженность по состоянию на 01.03.2015 г. составляет 56,3% от кредиторской. Доходы бюджета на душу населения составили 3289,2 рублей в месяц, расходы – 1213,5 рублей.

5. Демография

За отчётный период 2015 года численность городского населения сократилась. Сокращение численности населения определяется естественной убылью, т.е. превышением числа умерших над числом родившихся. По оперативным данным в городе родилось 95 младенцев (за тот же период 2014 год – 80 младенцев). Число умерших составило 102 человек, или 101% к уровню 2014 года.

Меры по стабилизации и улучшению демографической ситуации в городском округе осуществляются последовательно, на программной основе. Проблемы демографического развития по отдельным направлениям решаются в рамках областных и ведомственных целевых программ, программы социально-экономического развития городского округа – город Нововоронеж. Реализация приоритетных национальных проектов в сфере образования, здравоохранения и улучшения жилищных условий также определяет повышение уровня и качества жизни населения и оказывает положительное влияние на улучшение демографической ситуации в городском округе. В отчётном периоде 2015 года естественная убыль населения города составила 7 человек. Превышение смертности составляет 1,07 раза, против 1,26 раза - в 2014 году.

6. Занятость населения

Численность экономически активного населения города составила, по оценке, 21,5 тыс.чел., или 68% от общей численности городского населения. Статус безработных в соответствии с методологией Международной организации труда (МОТ) имели 164 человека (122,4% к соответствующему периоду 2014г.). Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,78%. Коэффициент напряжённости на рынке труда составил 0,2.

На динамике числа занятых и безработных сказывается активация работы службы занятости с работодателями по предоставлению информации об имеющихся вакансиях, широкое информирование населения по вопросам трудоустройства. На начало 2015 года имеется 849 вакансий, в основном требуются работники строительных специальностей. Применяемые формы взаимодействия с работодателями направлены, прежде всего, на получение вакансий, качественное заполнение этих вакансий в кратчайшие сроки. В целях содействия самозанятости и предпринимательской деятельности безработных граждан, заключён договор с Государственным фондом поддержки малого предпринимательства Воронежской области о предоставлении консультационных услуг по разработке (доработке) и экспертизе бизнес-планов безработных граждан, желающих организовать предпринимательскую деятельность. В рамках региональной программы «Дополнительные мероприятия по снижению напряжённости на рынке труда Воронежской области» оказывается содействие трудоустройству незанятых инвалидов на оборудованные (оснащённые) для них места. В рамках государственной программы

«Доступная среда» предоставляется трудовая реабилитация незанятых инвалидов на базе центра реабилитации инвалидов молодого возраста. Также осуществлялась частичная компенсация затрат работодателей по оплате труда 3-х граждан- инвалидов.

По инициативе службы занятости и при участии администрации г.Нововоронежа на постоянной основе работает центр трудовой адаптации, который занимается вопросами трудоустройства несовершеннолетних в период каникул и в свободное от учёбы время.

7. Уровень жизни населения

В январе-марте 2015 года продолжилась позитивная динамика роста заработной платы. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата к уровню соответствующего периода 2014 года увеличилась на 26,7% и составила 44991,8 рублей. В рейтинге городов и районов Воронежской области по уровню заработной платы городской округ – город Нововоронеж стабильно лидирует на протяжении ряда лет.

По-прежнему самый высокий размер заработной платы сложился на предприятиях по производству и распределению электроэнергии, газа и воды. Самый низкий размер заработной платы сохранился в организациях, занимающихся предоставлением прочих коммунальных и персональных услуг, на предприятиях торговли и общественного питания. В городе 12092 пенсионера (38,3% от общей численности населения). Средний размер пенсий за отчётный период 2015 года сложился в размере 12616,52 рублей, что на 11,6% выше соответствующего периода прошлого года.

Источник информации: <http://novovoronej.bezformata.ru/listnews/novovoronezh-v-1-kvartale-2015-goda/32580900/>

4.5. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализируя рынок воронежской недвижимости, а именно – жилой сектор рынка, следует отметить, что после кризисного застоя на нем отмечается некоторое оживление. Как и в других российских городах, сегодня в Воронеже предложение квартир в новостройках составляет значительную часть рынка жилой недвижимости, а спрос на новое жилье неуклонно растет. Однако цена квадратного метра относительно стабилизировалась и в настоящее время не существует объективных причин для ее резкого роста или падения.

Характерная черта Воронежского рынка недвижимости сегодняшнего дня – активная застройка центра города и пригородных районов жильем повышенной комфортности. При этом наибольшим спросом жителей города пользуются строящиеся дома многоквартирного типа улучшенной планировки в экологически чистых и наиболее престижных районах, а также комплексы малоэтажной коттеджной застройки в ближайшем пригороде, все активнее обживаемом населением Воронежа.

В среднем, квадратный метр жилья в строящихся многоквартирных домах Центрального района стоит порядка 40000 рублей, в Ленинском районе этот показатель значительно скромнее, соответственно и выбор квартир в новостройках гораздо более скромный. Однако даже в пределах одного района цена продаваемых новостроек может значительно отличаться в зависимости от элитности дома и метража. Наиболее дороги просторные многометражные квартиры в новостройках Коминтерновского и Центрального районов, дешевле всего можно приобрести новую двушку общей площадью до 50 м.кв. Цена

строящегося жилья также во многом зависит от степени готовности дома: чем ближе сдача – тем дороже квадратный метр.

Продажа квартир в Воронеже все еще востребована больше, чем продажа пригородных коттеджей, но отнюдь не потому, что жители города предпочитают городские пейзажи тихому озеру или лесу за окном. Хотя цена квадратного метра в частном доме значительно меньше цены квадратного метра в новостройке, позволить себе иметь изолированное жилье и жить поближе к природе, но «в двух шагах» от цивилизации, может далеко не каждый воронежец. Большие площади – причина того, что цена нового коттеджа пока еще не по карману среднестатистическому покупателю. Тем не менее, спрос на пригородные коттеджи продолжает расти, а стабилизация финансового рынка дает основание желающим приобрести собственный дом в пригороде Воронежа рассчитывать на кредит.

Помимо коттеджей, элитных квартир и новостроек, в Воронеже традиционным спросом пользуются бюджетные квартиры на вторичном рынке. Для ограниченных в средствах горожан – такое жилье иной раз единственный способ решить свой квартирный вопрос.

Источник: 1RRE.ru

По статистике Единой базы данных недвижимости INFOLINE (www.vtx.ru) в июне этого года зафиксировано падение основного индекса жилой недвижимости Воронежа с 46 110 до 46 066 рублей за кв. метр. Соответственно, цена каждого квадратного метра снизилась на 44 рубля.

При этом в сравнении с началом года наблюдается рост в 825 рубля, то есть увеличение цен на 1,8%.

Стоимость «вторички» снизилась на 0,1%. Индекс в этом секторе снизился на 34 рубль: с 47 640 до 47 606 рублей за кв. метр. На данный момент сохраняется увеличение в сравнении с началом года на 1,8% (834 рубля за кв. метр).

Цена квартир в новых домах падала в два раза быстрее. В июне индекс продемонстрировал – 0,2%: с 43 756 до 43 676 рублей за кв. метр. В предельной величине – 80 рублей за кв. метр. Идентично со вторичным рынком в сегменте новостроек продолжается рост индекса с начала года: на 1,4%.

Сегмент	прирост %	индекс р/м ²	прирост р/м ²	Годовой прирост
Общий индекс по кол-ву комнат				
1-к.кв.	-0,3%	48198	-139	+0,8%
2-к.кв.	-0,2%	45452	-72	+1,8%
3-к.кв.	-0,05%	45205	-22	+1,8%
Индексы "Вторички" по кол-ву комнат				
1-к.кв.	-0,5%	50775	-237	+0,3%
2-к.кв.	-0,3%	47557	-153	+1,0%
3-к.кв.	+0,1%	46135	+49	+1,8%
Индексы новостроек по кол-ву комнат				
1-к.кв.	-0,3%	44919	-157	+0,1%
2-к.кв.	-0%	42561	-2	+1,9%
3-к.кв.	-0,3%	43655	-110	+1,8%
Индексы по материалам домов				
Кирпич	-0,2%	46854	-93	+1,8%
Панель	+0,1%	45005	+42	+1,9%
Индексы по типажам				
«Хрущевка»	+0,1%	46727	+33	+2,2%
«Брежневка»	+0,5%	45811	+216	+2,3%
«Чешка»	-0,4%	45822	-165	+2%
Современная	-0,1%	46038	-68	+1,8%

Данные по ипотеке в Воронеже

В Воронежской области было выдано 874 ипотечных кредита на сумму 1141 млн. рублей. Средняя сумма кредита составила 1,286 млн. рублей. В прошедшем году за аналогичный период было выдано 759 жилищных займов на 909 млн. рублей.

Доля ипотеки в общем кредитном портфеле банков составляет 13,48%. В прошедшем году она составила 19,5%.

Итоги

Прогнозируемое ценовое снижение: спад в пределах 0,5% (от 0,05% до 0,5%). Сравнивая индексы по число комнат, нужно отметить, что больше других подешевели однокомнатные квартиры (на 0,3%), а меньше — трехкомнатные (на 0,05%).

Наибольшее снижение цен отмечено на вторичном рынке в сегменте однокомнатных квартир (на 0,5%). Но трехкомнатные в данном сегменте, невзирая на общую тенденцию несколько подорожали: на 0,1%.

В новостройках также отмечено падение индекса: одно- и трехкомнатные квартиры подешевели на 0,3%. Цена 1 кв. метра двухкомнатных квартир почти не изменилась.

По типажам максимальный рост продемонстрировали «брежневки» (0,5%), максимальное падение — у «чешек».

При этом с начала года общий индекс Единой базы данных недвижимости INFOLINE возрос на 1,8%, что в рублевом эквиваленте равняется 834 рублям за кв. метр. В мае-июне 2013 средний показатель уменьшился с 46 128 до 46 066 рублей за кв. метр, что в процентном эквиваленте составляет 0,2%.

По сведениям Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области в регионе сдано в эксплуатацию 2474 квартиры общей площадью 170 698 кв. м. Если сравнивать с этим же периодом 2012 года, то объём сдачи в нынешнем году составляет лишь 63,6% от объёма прошлого года!

<http://36on.ru/business/construction/33483-obzor-rynka-zhiloy-nedvizhimosti-voronezha-iyun-2013>

4.6. ОБЗОР НОВОСТРОЕК ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

По данным Воронежстата, объемы вводимого жилья в области последние годы росли.

При таком количестве новостроек можно было бы предположить широкий выбор по классам комфорта. Однако, тут не все так просто.

«Большинство домов строится в нише “эконом”. Связанно это, конечно с финансовыми возможностями населения».

«По большому счету наш эконом-класс – это хорошо отработанные технологии конца прошлого века».

По словам экспертов, на рынке воронежской «первички» появляются и ростки нового стандарта жизни. Это дома, построенные в рамках жилых комплексов. Здесь спланировано окружающее пространство, к застройке привязана инфраструктура, акцент сделан на высокий уровень жизни – спортивные объекты, подземные парковки, охрана.

«В последнее время у нас появились заявки на комфортабельное жилье», – отмечает Татьяна Петрищева. Стандартные запросы от покупателей таких квартир – пара парковочных мест и закрытая территория».

«Мы все чаще слышим от клиентов пожелания повысить стандарты качества жизни, – делится своими наблюдениями Надежда Лавлинская. – Изучаем опыт такого

строительства. Пока можно отметить удачную реализацию проекта в ЖК “Олимпийский”, (компания-девелопера "ВДК"). Там было удобное местоположение, простор, спортивные сооружения (спорткомплекс, бассейн, велодорожки), медцентр, школа, детский сад, магазины и многое другое».

Новые дома класса «элит» в большинстве своем планируются к вводу через несколько лет. Несколько таких объектов строятся на месте бывших крупных заводов – это «Солнечный рай», «Сердце Города», «Финист».

«Пройдет еще немного времени – по моим прогнозам лет пять – и рынок недвижимости в Воронеже насытится “экономом”. Покупатель повернется к жилью повышенного комфорта. Пока же могу констатировать, что чаще “элитный” статус – не более чем маркетинговый ход. Например, в элитном жилом комплексе, где я купил квартиру, нет “элитности”», – отмечает Иван Вивчарик.

«Дома строятся во всех районах города, – говорит Иван Вивчарик. – Хотя основная часть строительства до сих пор сосредоточена в центральной части Воронежа». «Тихий центр считается самым уважаемым районом», – добавляет Татьяна Петрищева.

«Чтобы понять, какой район застройки самый перспективный, надо смотреть на ситуацию комплексно. Если есть вся социальная инфраструктура – это огромное преимущество. Есть другие аспекты – близость работы, детские сады, парки. Центр тут вне конкуренции», – считает Иван Авдеев.

«Есть два типа покупателей квартир на первичном рынке. Одни вкладывают в жилье свободные средства. Их интересуют, прежде всего, цена и район новостройки – как показатель перспективной доходности. Вторые покупают жилье для себя, и им, помимо цены, важна инфраструктура. У застройщиков также популярны районы ближайшего пригорода – Новая Усмань, Отрадное, Боровое, Отрожка. Цены на жилье тут самые низкие, продажи идут более-менее активно, и поэтому строительство в этих направлениях считается перспективным.

По словам Ивана Вивчарика, самое ходовое жилье первичного рынка – однокомнатная квартира около 40 кв. м и до млн. руб. ценой. Хит продаж – недорогие квартиры в ближнем пригороде – например, в Новой Усмани или Боровом. «Квартиру класса “эконом” сложно найти дешевле 30 тыс. за кв. м. И, скорее всего, это будут квартиры не в самом Воронеже, а в ближайшем пригороде», – делится Иван Авдеев

По словам экспертов, цены на воронежскую «первичку» эконом-класса сегодня стоят – на уровне 30-40 тысяч рублей за квадратный метр.

«По сравнению с прошлым годом они даже упали, – говорит Надежда Лавлинская. – Но есть и позитивная тенденция – за прошедший месяц продажи у нас поднялись в два раза».

Среди причин, которые могли вызвать застой на рынке новостроек, представитель застройщика называет увеличившееся предложение на рынке вторичного жилья.

Что же касается цен на жилье категорий «комфорт» и «элит», то тут никакого колебания цен не отмечено: от 40 и от 60 тыс. руб. за кв. м соответственно. Среди самых дорогих новостроек города Иван Авдеев называет ЖК «Солнечный Олимп». «Квадрат» здесь стоит от 80 тыс. руб. Причем цены растут.

«Есть и предложения в районе 90 тыс. – от компании “Аксиома”, – добавляет Иван Вивчарик. – Это большая компания, которая имеет финансовую возможность не спешить с продажей, а спокойно ожидать своего клиента».

В прогнозах на ближайшую перспективу все эксперты сошлись во мнении, что традиционный предновогодний ажиотаж вызовет рост спроса и цен.

В долгосрочной же перспективе речь идет о дальнейшем расслоении рынка – с одной стороны, все больше будет появляться малометражных «бюджетных» панельных квартир, с другой – будет расти сегмент дорогого жилья.

«Есть тренд в сторону появления “супер-бюджетного” жилья в новостройках, – уверен Иван Авдеев. – То есть “однушек” площадью не больше 40 кв. м, “двушек” – не больше 50 кв. м, “трешек” в пределах 70 кв. м».

Надежда Лавлинская согласна: спрос на недорогое жилье будет еще долго формировать первичный рынок.

Татьяна Петрищева, ссылаясь на исследования, проводимые в компании «Сота», говорит о сформировавшемся желании многих горожан переехать жить из Воронежа в обустроенные коттеджные поселки за городом. «Около 40% наших клиентов хотят переехать в частные дома», – рассказала она.

Первичный рынок жилья в Воронеже переживает затишье, но никак не стагнацию. Судя по всему, к концу года будет введено в эксплуатацию примерно столько же жилья, как и в прошлом. Большинство новостроек представляют эконом-класс. Причем те ЖК, где застройщики подумали о социальной и коммерческой инфраструктуре, будут иметь серьезные преимущества. Цены на квартиры за лето и начало осени практически не изменились. Небольшой их рост ожидается к декабрю.

Источник информации: <http://www.bn.ru/voronezhskaya-oblast/articles/2013/10/10/130037.html>

ГЛАВА № 5. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

Согласно Закону РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- **затратный подход;**
- **сравнительный подход;**
- **доходный подход.**

Использование этих подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, окончательная стоимость недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее объективно отражает стоимость оцениваемого объекта.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД основан на принципе замещения: «Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности».

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. (Федеральный стандарт оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке справедливой стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Практически в каждой работе по оценке недвижимости приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования. По существу, последовательно подбираются и оцениваются варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного методов.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Важными и постоянно расширяющимися сферами применения затратного метода выступают рынок страховых услуг и система дифференцированного налогообложения недвижимости.

Заказчика интересует не полная справедливая стоимость имущественного комплекса, а лишь та его часть, которая может быть утрачена вследствие непредвиденного случая.

Стоимость воспроизводства этой части имущества представляется наиболее разумным вариантом его оценки.

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

Основные этапы процедуры оценки:

- Расчет стоимости объекта оценки, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости объекта за вычетом износа.

Для жилых многоквартирных домов, их частей, помещений, в том числе квартир, применение затратного подхода является некорректным и невозможным, по следующим причинам:

- отсутствие информации об урегулировании земельных отношений, а именно отсутствие документации о правовом положении земельного участка непосредственно под каждым помещением жилого дома;
- отсутствие межевания границ земельного участка непосредственно под каждым помещением жилого дома;

- наличие в жилом доме частей и площадей общего пользования, относящихся к каждому отдельному помещению или квартире, величина которых документально не определена;
- наличие в жилом доме мест совместного пользования, величина которых документально не определена и влечет погрешности при определении стоимости отдельных частей, помещений, в том числе квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме;
- наличие при строительстве многофакторных расходных статей, не учтенных в сборниках УПВС;
- быстро меняющаяся ситуация на рынке строительных услуг, не учтенная в сборниках УПВС.

В современных условиях быстрого и многофакторного (порой непредсказуемого) изменения стоимостной ситуации на рынке недвижимости города Нововоронежа, затратный подход не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на рынке строительства недвижимости. В связи с чем, его применение не всегда обосновано.

Все перечисленное делает некорректным применение затратного подхода при оценке отдельных частей многоквартирного жилого дома, помещений, и квартир в многоквартирных домах.

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения затратного подхода. Этим объясняется обоснованный отказ от применения затратного подхода при реализации задач настоящей оценки.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Данный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к

другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается справедливая стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате жилой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета метод сравнения продаж использовался как основной, так как по сложившейся практике объекты недвижимости оцениваются именно с использованием сравнительного подхода.

Этим вызван максимальный вес полученного сравнительным подходом результата в итоговом согласовании.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Данный подход, основывается на принципе ожидания: «Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем». Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Исходя из требований Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ст.21), следует, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

С учетом того, что достоверная информация о позволяющая прогнозировать будущие доходы от эксплуатации объекта оценки отсутствует, и определить период прогнозирования и величину денежного потока в условиях настоящей оценки не представляется возможным, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода.

Кроме того, жилой многоквартирный дом – объект оценки – не завершен строительством, не введен в эксплуатацию и соответственно, не может использоваться в качестве доходной недвижимости, и не может генерировать денежные потоки в процессе своей эксплуатации.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета доходный подход не применялся.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

(Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в справедливой стоимости объекта оценки.

ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Для оценки объектов в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом.

В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом,
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения сопоставимых продаж.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценщики опирались на цены предложения.

Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Данные о сравниваемых объектах, были получены на основе информации о предложении аналогичных объектов на этапе незавершенного строительства, максимально приближенных по своим характеристикам к объекту оценки.

ПОДБОР И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В процессе работы были использованы корректные аналоги, для определения величины справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

- Объекты имущества, были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.
- Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.
- При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Сравнительный подход (ФСО 1) «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов»

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов по недвижимости города Нововоронеж.

В данной главе объявления об объектах-аналогах представлены в таком виде, в каком они даны в сети Интернет с приложением скрин-шотов объектов – аналогов.

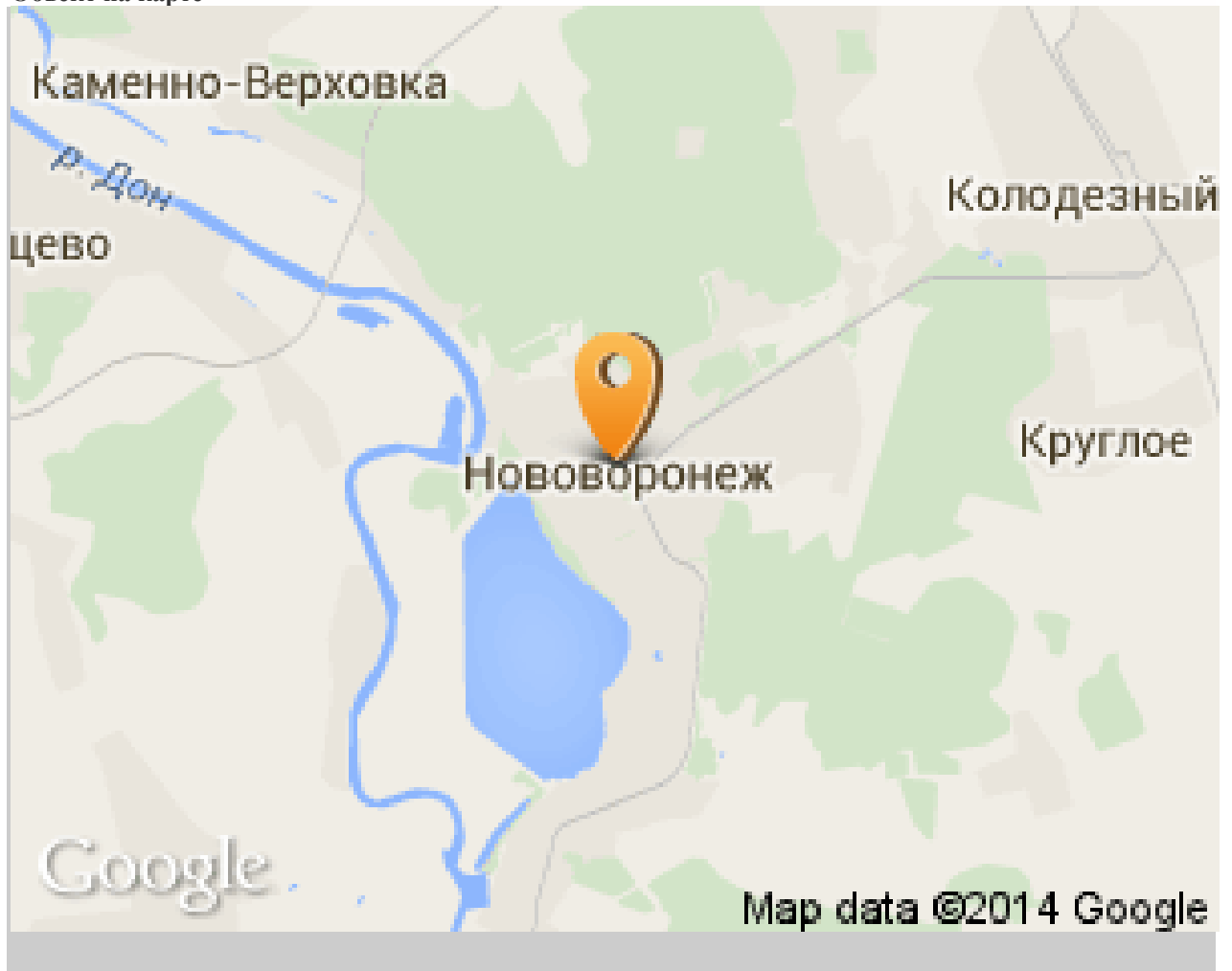
АНАЛОГ № 1

Продажа, 2-комн. квартира, 84.00 м², этаж 11/17



[Яндекс.Директ](#)

Объект на карте



RUB: 3 341 200

- [Воронежская область](#)
- [Нововоронеж](#)
- Молдавский пер, 2

- Этаж 11 / 17
- Комнат 2
- Площадь 84.00 м²
- Жилая 37.00 м²
- Кухня 13.00 м²

Продаем 2-х комн 83,533/36,66/13, черновая отделка, пластиковые окна, железная входная дверь. Автономное отопление.

Сдача: конец 2016 г. Генеральный подрядчик #253806

<http://novovoronezh.naydidom.com/search/adpage/238899822.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751®ionId=38>

Найди Дом Недвижимость в Нововоронеже

Разместить объявление

Объявления Новостройки Коттеджные посёлки Зарубежная недвижимость Контакты Блог

Сделка: Продажа Тип недвижимости: Квартиры Регион поиска: Нововоронеж

Цена: любая Площадь: любая Комнаты: 1 2 3 4+

Найти

Продажа, 2-комн. квартира, 84.00 м², этаж 11/17

RUB: 3 341 200
USD: 55 878
EUR: 45 507

Воронежская область / Нововоронеж / Молдавский пер, 2

Этаж	Комнат	Площадь	Жилая	Кухня
11 / 17	2	84.00 м ²	37.00 м ²	13.00 м ²

Продаем 2-х комн 83,533/36,66/13, черновая отделка, пластиковые окна, железная входная дверь. Автономное отопление. Сдача февраль-март 2015 г. Генеральный подрядчик #253806

Посмотреть контакты

Оставьте нам ваш e-mail
И мы будем отправлять вам на почту похожие объявления

Ваш email Подписаться

Квартиры в Люберцах с отделкой
Квартиры в Люберцах от застройщика! Скидка 10%

<http://novovoronezh.naydidom.com/search/adpage/238899822.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751®ionId=38>

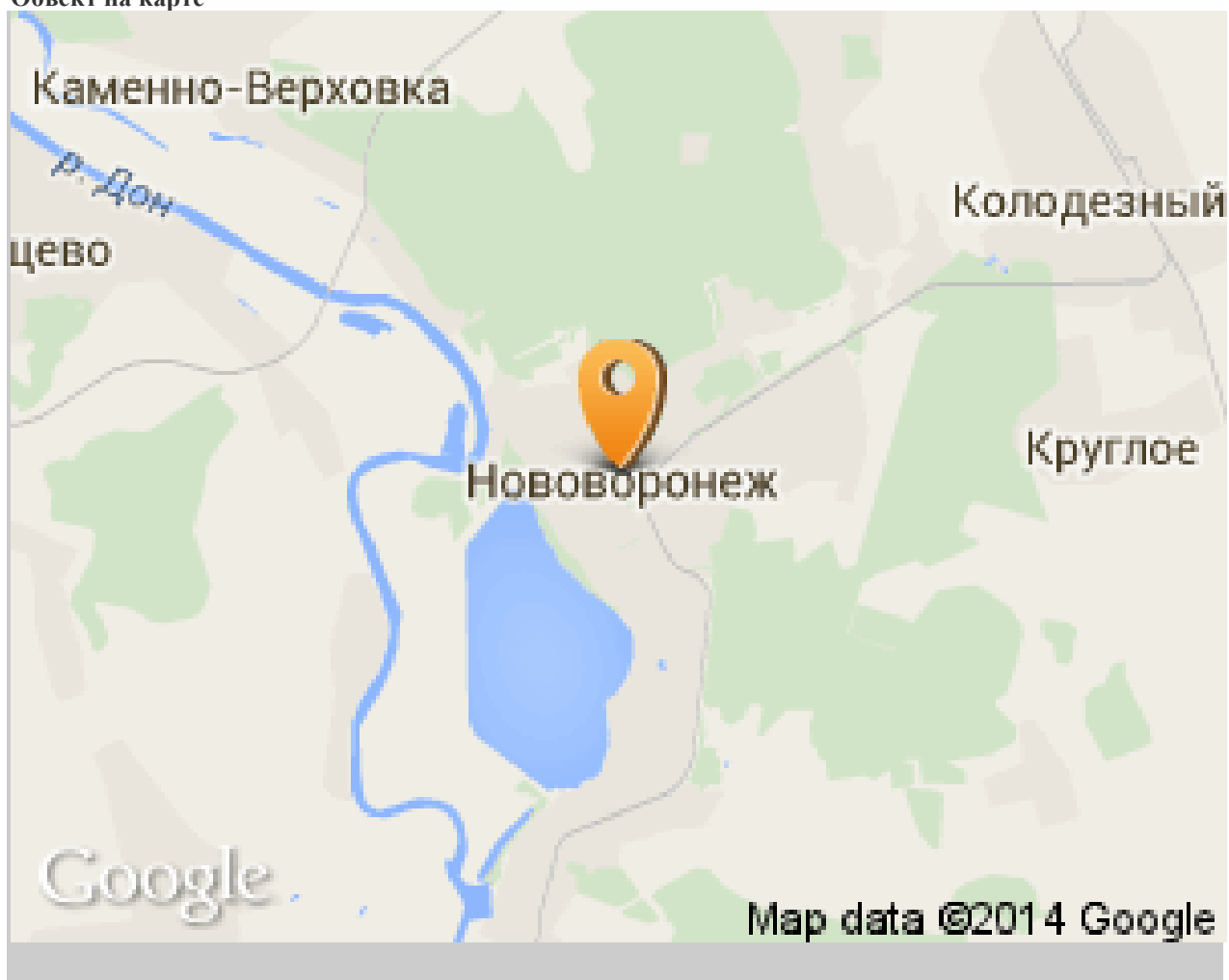
АНАЛОГ № 2

Продажа, 2-комн. квартира, 87.00 м², этаж 17/17



[Яндекс.Директ](#)

Объект на карте



RUB: 3 362 970

USD: 56 242

EUR: 45 804

- [Воронежская область](#)
- [Нововоронеж](#)
- Молдавский пер, 2

- Этаж 17 / 17
- Комнат 2
- Площадь 87.00 м²
- Жилая 41.00 м²
- Кухня 17.00 м²

86,23/40,23/16,33, черновая отделка, пластиковые окна, железная входная дверь. Автономное отопление.
Сдача: конец 2016 г. Генеральный подрядчик #253810

<http://novovoronezh.naydidom.com/search/adpage/238899821.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751®ionId=38>

novovoronezh.naydidom.com/search/adpage/238899821.html?l=Нововоронеж&cityId=751®ionId=38

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе... Написать NR2.RU:: © NR2 Ne... Новости спорта, C... NEWSru.com :: Сам... Авторизация | Почт... CommuniGatePro w... Ян


Найди Дом naydidom.com Недвижимость в Нововоронеже

Объявления Новостройки Коттеджные посёлки Зарубежная недвижимость

Сделка: Продажа Тип недвижимости: Квартиры Регион поиска: Нововоронеж

Цена: любая Площадь: любая Комнаты: 1 2 3 4+

Продажа, 2-комн. квартира, 87.00 м², этаж 17/17

 RUB: 3 362 970
USD: 56 242
EUR: 45 804

Воронежская область / Нововоронеж / Молдавский пер, 2

Этаж	Комнат	Площадь	Жилая	Кухня
17 / 17	2	87.00 м ²	41.00 м ²	17.00 м ²

86,23/40,23/16,33, черновая отделка, пластиковые окна, железная входная дверь. Автономное отопление. Сдача февраль-март 2015 г. Генеральный подрядчик #253810

Посмотреть контакты

Оставьте нам ваш e-mail
И мы будем отправлять вам на почту похожие объявления

Ваш email

Квартиры в Новой Москве.
от 1,8 млн. 35 км от МКАД,
Киевское ш. 2 школы, 3 дет.
сада, ТЦ. Звоните!

<http://novovoronezh.naydidom.com/search/adpage/238899821.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751®ionId=38>

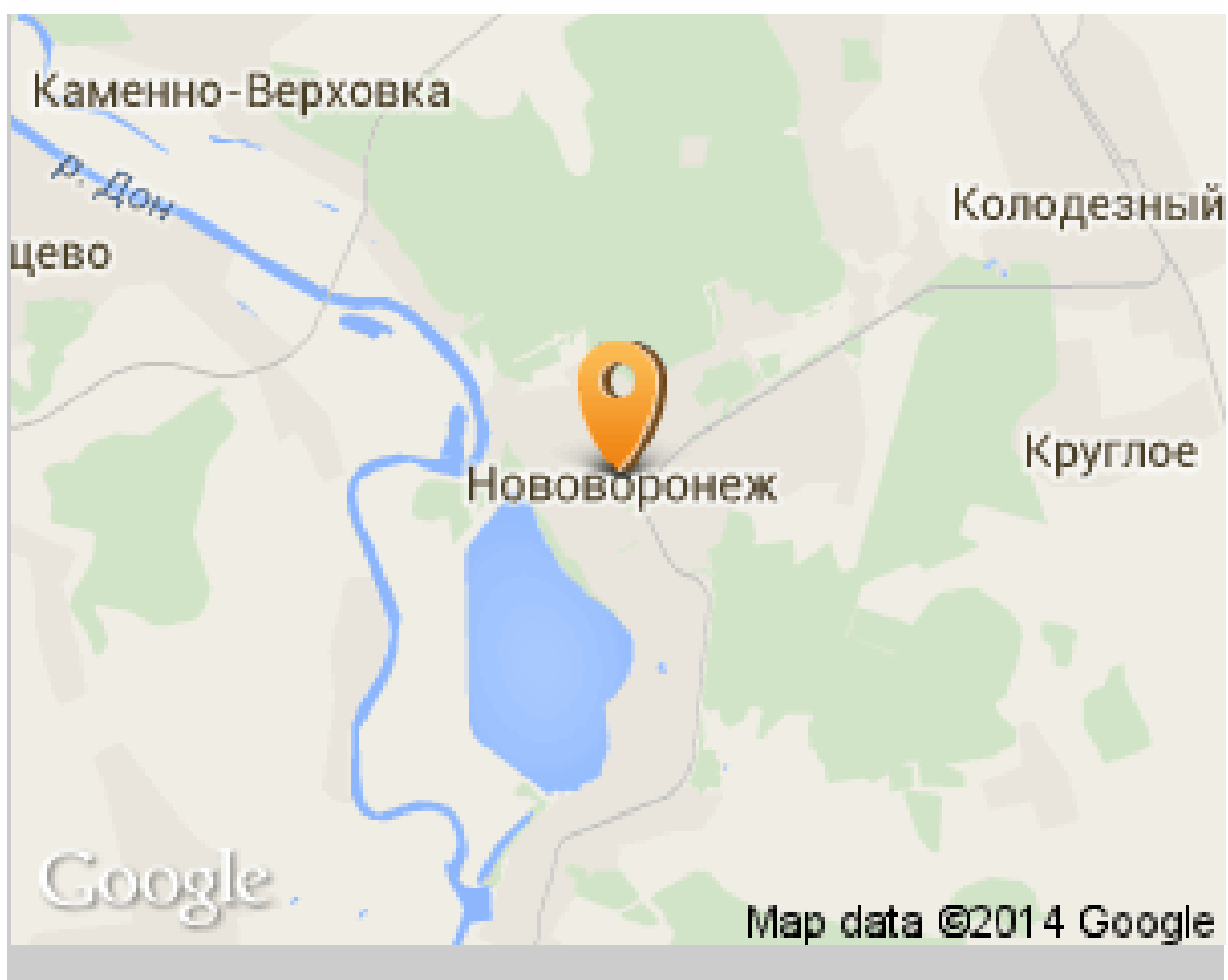
АНАЛОГ № 3

Продажа, 2-комн. квартира, 84.00 м², этаж 9/17



• [Яндекс.Директ](#)

Объект на карте



RUB: 3 341 200

USD: 55 878

EUR: 45 507

- [Воронежская область](#)
- [Нововоронеж](#)
- Молдавский пер, 2

- Этаж 9 / 17
- Комнат 2
- Площадь 84.00 м²
- Жилая 37.00 м²
- Кухня 13.00 м²

83,53/36,66/12,73, черновая отделка, пластиковые окна, железная входная дверь. Автономное отопление,

Сдача: конец 2016 г. Генеральный подрядчик #255310

<http://novovoronezh.naydidom.com/search/adpage/238899829.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751®ionId=38>

The screenshot shows the website interface for 'Найди Дом' (Find Home) in Novovoronezh. The search filters are set to 'Продажа' (Sale), 'Квартиры' (Apartments), and 'Нововоронеж' (Novovoronezh). The listing details are as follows:

Сделка	Тип недвижимости	Регион поиска
Продажа	Квартиры	Нововоронеж
Цена: любая	Площадь: любая	Комнаты: 1, 2, 3, 4+

Продажа, 2-комн. квартира, 84.00 м², этаж 9/17

RUB: 3 341 200
USD: 55 878
EUR: 45 507

Воронежская область / Нововоронеж / Молдавский пер, 2

Этаж	Комнат	Площадь	Жилая	Кухня
9 / 17	2	84.00 м ²	37.00 м ²	13.00 м ²

83,53/36,66/12,73, черновая отделка, пластиковые окна, железная входная дверь. Автономное отопление, Сдача февраль-март 2015 г. Генеральный подрядчик #255310

Квартиры в Люберцах с отделкой
 Квартиры в Люберцах от застройщика! Скидка 10%

Посмотреть контакты
 Оставьте нам ваш e-mail
 И мы будем отправлять вам на почту похожие объявления

Ваш email:

<http://novovoronezh.naydidom.com/search/adpage/238899829.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751®ionId=38>

ТАБЛИЦА СТОИМОСТИ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ПРОДАЖИ НОВОСТРОЕК ДВУХКОМНАТНЫХ ЖИЛЫХ КВАРТИР, БЕЗ УЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК

№ П/П	Наименование объекта - аналога	Количество комнат	Общая площадь объекта – аналога, в кв.м.	Общая стоимость объекта – аналога, в рублях	Стоимость 1 кв. метра объекта-аналога без учета корректировок, выраженная в рублях	Источник информации
1	АНАЛОГ № 1	2-х комнатная квартира	84,00 кв.м.	3341200,00 рублей	39776,19 рублей за 1 кв.м.	http://novovoronezh.naydidom.com/search/advancepage/238899822.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751&regionId=38
2	АНАЛОГ № 2	2-х комнатная квартира	87,00 кв.м.	3362970,00 рублей	38654,83 рублей за 1 кв.м.	http://novovoronezh.naydidom.com/search/advancepage/238899821.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751&regionId=38
3	АНАЛОГ № 3	2-х комнатная квартира	84,00 кв.м.	3341200,00 рублей	39776,19 рублей за 1 кв.м.	http://novovoronezh.naydidom.com/search/advancepage/238899829.html?l=%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6&cityId=751&regionId=38

Использование аналогов с их последующей корректировкой, в оценочной деятельности, является обязательным условием для определения справедливой стоимости объекта оценки.

При выборе аналогов были учтены следующие основные моменты:

1. Все аналоги представляют собой объекты жилой недвижимости, новостройки в многоквартирных домах.
2. Объекты представлены к продаже в период с 15 декабря 2015 года – по 16 марта 2016 года (то есть в период оценки, вплоть до даты оценки).
3. Все объекты-аналоги расположены, в жилых многоквартирных домах - новостройках, расположенных, в городе Нововоронеж, примерно одинаковой планировки, и одинаковой площади.

4. Транспортное сообщение одинаковое.
5. Социальный состав населения, также одинаков.

Таким образом, все объекты-аналоги имеют высокую степень однородности и сравнимы, с учетом корректировок с объектом оценки, то есть полностью идентичные с объектом оценки, объекты-аналоги.

Расчет и обоснование корректировок

Для того чтобы определить среднюю справедливую стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв.м. общей площади зданий.

В ходе исследования определялась стоимость сравнимой единицы, то есть 1 кв. метра общей площади, объекта – аналога.

В настоящем Отчете рассчитывались следующие корректировки.

Корректировка на «цену предложения»

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения, которые обычно выше цен реальных сделок. На основании данных, полученных из бесед с собственниками жилых квартир предложенных к продаже, а также основываясь на данных Нововоронежского агентства недвижимости «Эверест» (Адрес: г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 9, телефоны: 8(47364)3-05-73, 8(47364)3-08-99, 8(47364)2-42-98, страница интернет: <http://agenteverest.narod.ru/uslugi.html>), успешно работающего на рынке риэлтерских услуг города Нововоронеж и Воронежской области свыше 10 лет, выявлено, что на первичном рынке цены предложений, как правило, выше цен реальных сделок, в среднем от 0% до 5,0% от общей стоимости цены предложения.

Таким образом, в цены всех объектов-аналогов, предложенных к продаже, введена понижающая поправка, составляющая среднюю величину значения корректировки от 0% до 5,0%, равная 2,5% от общей стоимости цены предложения.

Корректировка на тип объекта недвижимости

Исходя из того, что приведенные аналоги представляют объекты одинакового функционального назначения, новостройки, в жилых многоквартирных домах, оценщик использовал коэффициент 1.

Корректировка на этаж

Этажность является одним из важных элементов, составляющих стоимость оцениваемого объекта, в процессе оценки были подобраны аналоги различной этажности, то есть жилые квартиры, расположенные не на первых и не на последних этажах жилых домов, поэтому всем аналогам присваивается коэффициент 1.

Корректировка на площадь.

Объекты-аналоги представляют собой жилые квартиры, которые не имеют принципиальных различий по площади. По площади подобранные аналоги примерно одинаковы, и не имеют принципиальных различий, таким образом, всем аналогам присваивается коэффициент 1.

Корректировка на месторасположение

Все объекты-аналоги расположены, в городе Нововоронеж, на одинаковом отдалении от остановок общественного транспорта, имеют одинаковую транспортную доступность и одинаковую инфраструктуру, имеют высокую степень однородности.

таким образом, всем аналогам присваивается коэффициент 1.

Корректировка на наличие ремонта

Как следует из информационных источников, объекты-аналоги представляют собой помещения в домах – новостройках, без чистовой отделки.

Таким образом, всем аналогам присваивается коэффициент 1.

Полученные в результате произведенных корректировок данные приведены в таблице

Таблица.

Таблица корректировок объектов-аналогов

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Период экспозиции	с 15 декабря 2015 года по 16 марта 2016 года	с 15 декабря 2015 года по 16 марта 2016 года	с 15 декабря 2015 года по 16 марта 2016 года	с 15 декабря 2015 года по 16 марта 2016 года
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке
Расположение объекта	Город Нововоронеж	Город Нововоронеж	Город Нововоронеж	Город Нововоронеж
Тип объекта	Жилое помещение (отдельная жилая квартира) в многоквартирном доме - новостройке	Жилое помещение (отдельная жилая квартира) в многоквартирном доме - новостройке	Жилое помещение (отдельная жилая квартира) в многоквартирном доме - новостройке	Жилое помещение (отдельная жилая квартира) в многоквартирном доме - новостройке
Вид объекта	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка
Этаж	Не первый этажи не последний этаж	Не первый этажи не последний этаж	Не первый этажи не последний этаж	Не первый этажи не последний этаж
Аналогичность аналогов по принципу месторасположения	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Общая площадь объекта – аналога, в кв.м.		84,00	87,00	84,00
Общая стоимость объекта – аналога, в рублях		3 341 200,00	3 362 970,00	3 341 200,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		39 776,19	38 654,83	39 776,19
Корректировка на «цену предложения».		-2,5%	-2,5%	-2,5%
Скорректированная цена		38 781,79	37 688,46	38 781,79
Корректировка на расположение объекта. Все объекты		1,0	1,0	1,0

расположены в одной территориальной зоне с примерно одинаковыми территориальными характеристиками.				
Скорректированная цена		38 781,79	37 688,46	38 781,79
Корректировка на транспортную доступность. Все объекты имеют одинаковые характеристики транспортной доступности		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		38 781,79	37 688,46	38 781,79
Корректировки на тип зданий. Все здания являются объектами жилой недвижимости, многоквартирными домами - новостройками, с примерно одинаковыми строительными характеристиками.		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		38 781,79	37 688,46	38 781,79
Корректировка на площадь помещения. Все помещения, жилые квартиры, примерно одинаковы по площади, без существенных различий		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		38 781,79	37 688,46	38 781,79
Корректировка на этаж.		Не первый этажи не последний этаж	Не первый этажи не последний этаж	Не первый этажи не последний этаж
Корректировка на этаж		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		38 781,79	37 688,46	38 781,79
Корректировка на количество комнат. Все представленные к оценке объекты - аналоги, также как и объект оценки представляют собой квартиры в многоквартирном доме - новостройке		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		38 781,79	37 688,46	38 781,79
Корректировка на наличие ремонта. Все квартиры в состоянии «без чистовой отделки»		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		38 781,79	37 688,46	38 781,79
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому объекту – аналогу.		0,333	0,333	0,333
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.		12 914,33	12 550,26	12 914,33

метра общей площади объектов жилой квартиры в многоквартирном доме, с учетом весового коэффициента 0,333				
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов жилой квартиры в многоквартирном доме - новостройке				38 378,93 рублей за 1 кв.метр.

Из приведенных данных, возможно, рассчитать среднюю стоимость продажи одного квадратного метра общей площади помещений двухкомнатной квартиры, находящихся в многоэтажном жилом доме, на этапе строительства, с учетом проведенных корректировок.

Полученные данные приведены в таблице. Таблица.

Скорректированная величина справедливой стоимости 1 кв. метра помещений двухкомнатной жилой квартиры, находящихся в многоэтажном жилом доме, на этапе строительства, составляет на дату оценки 16 марта 2016 года.	38 378,93 рублей за 1 кв.метр.
--	--------------------------------------

Полученная величина справедливой стоимости продажи одного квадратного метра общей площади помещений двухкомнатной жилой квартиры, находящихся в многоэтажном жилом доме в городе Нововоронеж, на этапе незавершенного строительства, в условиях ограниченного рынка предложений, принимается базовой для определения величины справедливой стоимости продажи одного квадратного метра общей площади однокомнатных и трехкомнатных квартир.

На основе статистических данных, содержащихся на интернет-порталах, посвященным новостройкам:

<http://realty.yandex.ru>,

<http://new.miel.ru>,

<http://irr.ru>,

<http://voronezh.irr.ru/real-estate/apartments-sale/new>,

<http://move.su>,

<http://trastvrn.ru>,

<http://www.kvmeter.ru>,

<http://www.mirkvartir.ru>,

<http://novostroyki36.ru/zastrojshchiki/category/dom-5-copy/3>,

<http://www.novostroykin.ru>,

<http://novostrojka.ru>,

<http://www.vrx.ru/data/prodazha/novostroyki.html>,

<http://www.realtymag.ru/voronezhskaya-oblast/voronezh/novostroyka/prodazha>,

<http://novovoronezh.naydidom.com>,

была определена средняя величина отклонения стоимости продажи одного квадратного метра общей площади однокомнатных и трехкомнатных квартир по отношению к двухкомнатным квартирам.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

	Наименование объекта, принимаемого за величину базовой стоимости	Коэффициент отклонения
1	1 кв.м. помещения двухкомнатной жилой квартиры, находящиеся в многоэтажном жилом доме в городе Нововоронеж, на этапе незавершенного строительства.	1,0
2	1 кв.м. помещения однокомнатной жилой квартиры, находящиеся в многоэтажном жилом доме в городе Нововоронеж, на этапе незавершенного строительства.	1,0136587
3	1 кв.м. помещения трехкомнатной жилой квартиры, находящиеся в многоэтажном жилом доме в городе Нововоронеж, на этапе незавершенного строительства.	0,7177992

Таким образом, представляется возможным определить величину справедливой стоимости продажи одного квадратного метра общей площади помещений однокомнатной жилой квартиры и величину справедливой стоимости продажи одного квадратного метра общей площади помещений трехкомнатной жилой квартиры, находящихся в многоэтажном жилом доме в городе Нововоронеж, на этапе незавершенного строительства, в условиях ограниченного рынка предложений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Скорректированная величина справедливой стоимости 1 кв. метра помещений однокомнатной жилой квартиры, находящихся в многоэтажном жилом доме, на этапе строительства, составляет на дату оценки 16 марта 2016 года.	39 025,86 рублей за 1 кв.метр.
Скорректированная величина справедливой стоимости 1 кв. метра помещений двухкомнатной жилой квартиры, находящихся в многоэтажном жилом доме, на этапе строительства, составляет на дату оценки 16 марта 2016 года.	38 378,93 рублей за 1 кв.метр.
Скорректированная величина справедливой стоимости 1 кв. метра помещений трехкомнатной жилой квартиры, находящихся в многоэтажном жилом доме, на этапе строительства, составляет на дату оценки 16 марта 2016 года.	27 635,2704 рублей за 1 кв.метр.

Проектная площадь объекта долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а, определенная в соответствии с проектной документацией представлена в таблице

Перечень квартир, с указанием строительного номера квартиры, этажа, количества комнат, секции и строительной площади, приводится в таблице.

Таблица.

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий / балконов, в кв.м.	Величина справедливой стоимости 1 кв.м., выраженная в рублях
1	1	2	2	1	76,19	38 378,93
2	2	2	2	1	70,01	38 378,93
3	3	2	1	1	47,88	39 025,86
4	5	2	3	1	98,47	27 635,27
5	6	3	2	1	76,19	38 378,93
6	7	3	2	1	70,01	38 378,93
7	12	4	2	1	70,01	38 378,93
8	4	2	1	1	53,87	39 025,86
9	9	3	1	1	53,87	39 025,86
10	10	3	3	1	98,47	27 635,27
11	11	4	2	1	76,19	38 378,93
12	13	4	1	1	47,88	39 025,86
13	15	4	3	1	98,47	27 635,27
14	16	5	2	1	76,19	38 378,93
15	17	5	2	1	70,01	38 378,93
16	18	5	1	1	47,88	39 025,86
17	23	6	1	1	47,88	39 025,86
18	33	8	1	1	47,88	39 025,86
19	38	9	1	1	47,88	39 025,86

- Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, с учетом площади лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии).
- Проектная общая площадь Объекта долевого строительства составляет 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м.,
- В соответствии с Договором застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязательств.

Таким образом, представляется возможным определить величину справедливой стоимости объекта, представляющего собой имущественные права по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а, в рамках сравнительного подхода.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий / балконов, в кв.м.	Величина справедливой стоимости 1 кв.м., выраженная в рублях	Величина справедливой стоимости, выраженная в рублях
1	1	2	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
2	2	2	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
3	3	2	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
4	5	2	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
5	6	3	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
6	7	3	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
7	12	4	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
8	4	2	1	1	53,87	39 025,86	2 102 323,08
9	9	3	1	1	53,87	39 025,86	2 102 323,08
10	10	3	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
11	11	4	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
12	13	4	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
13	15	4	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
14	16	5	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
15	17	5	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
16	18	5	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
17	23	6	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
18	33	8	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
19	38	9	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
	Величина справедливой стоимости, выраженная в рублях						46 023 728,64 рублей (Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей

ГЛАВА № 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей справедливой ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития справедливой ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

Таблица

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей справедливой ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития справедливой ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей справедливой ситуации на дату оценки объекта	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%

	при реализации подхода				
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития справедливой ситуации	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
Резльтирующий вектор приоритетов			0,0	1,0	0,0

При согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	0,00	1,00	0,00

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине справедливой стоимости объектов оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 16 марта 2016 года, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

Наименование подхода	Величина стоимости без учета весового коэффициента, выраженная в рублях	Вес коэффициент подхода	Величина стоимости с учетом весового коэффициента выраженная в рублях
Затратный подход	Обоснованный отказ от применения подхода	0,0	Обоснованный отказ от применения подхода
Сравнительный подход	46 023 728,64 рублей (Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей	1,0	46 023 728,64 рублей (Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей
Доходный подход	Обоснованный отказ от применения подхода	0,0	Обоснованный отказ от применения подхода
Согласование результатов		1,0	46 023 728,64 рублей (Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине справедливой стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 16 марта 2016 года, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а, выраженная в рублях, с учетом корректировок и округлений	46 023 728,64 рублей (Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей
--	---

ГЛАВА № 8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине справедливой стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 16 марта 2016 года, с учетом корректировок и округлений:

Величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 1 от «14» марта 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой жилые помещения в количестве 19 шт. общей площадью 1 275,23 (Одна тысяча двести семьдесят пять целых двадцать три сотых) кв.м., находящиеся в строящемся многоэтажном 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, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а, выраженная в рублях, с учетом корректировок и округлений

**46 023 728,64 рублей
(Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей**

Детализация величин справедливой стоимости приводится в таблице

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий / балконов, в кв.м.	Величина справедливой стоимости 1 кв.м., выраженная в рублях	Величина справедливой стоимости, выраженная в рублях
1	1	2	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
2	2	2	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
3	3	2	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
4	5	2	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
5	6	3	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
6	7	3	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
7	12	4	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
8	4	2	1	1	53,87	39 025,86	2 102 323,08
9	9	3	1	1	53,87	39 025,86	2 102 323,08
10	10	3	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
11	11	4	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
12	13	4	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
13	15	4	3	1	98,47	27 635,27	2 721 245,04
14	16	5	2	1	76,19	38 378,93	2 924 090,68
15	17	5	2	1	70,01	38 378,93	2 686 908,89
16	18	5	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
17	23	6	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
18	33	8	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
19	38	9	1	1	47,88	39 025,86	1 868 558,18
	Величина справедливой стоимости, выраженная в рублях						46 023 728,64 рублей (Сорок шесть миллионов двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь 64/100) рублей

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшаяся, Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал», именуемого в Отчете об оценке «Оценщик», являющегося субъектом оценочной деятельности в соответствии со ст. 15.1 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», юридического лица, аккредитованного при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 19, Бизнес-центр «Омега Плаза»), соответствующего требованиям, установленным существующим законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, гражданка РФ, Пойдо Татьяна Игоревна, заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.


С уважением,

Генеральный директор ООО «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал»



Независимый оценщик 1 категории

16 марта 2016 года.


Пойдо Т.И.

Казанов А.Г.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:
- "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)",
- "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)",
- "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
- "Оценка недвижимости (ФСО №7)".
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Центр правовой Экспертизы и Оценки "Профессионал"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н

1	0	4	7	7	9	6	5	7	4	2	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации

20 октября 2010

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения
Инспекция Федеральной налоговой службы №24 по г.Москве

7	7	2	4
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	0	5	6	1	1	9	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

Илларионова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №014026865



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«10» мая 2011 года

Настоящее свидетельство № 70-АС выдано:

**Обществу с ограниченной ответственностью "Центр Правовой экспертизы и
Оценки "Профессионал"
(ИНН 7705611925)**

(наименование юридического лица)

О том что, Общество с ограниченной ответственностью "Центр Правовой экспертизы и Оценки "Профессионал" является аккредитованным юридическим лицом при

Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 426 от 10 мая 2011 г.

Генеральный директор _____

Петровская Е.В.





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19
E-mail: armo@sroarmo.ru

Выписка № 1738-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«10» мая 2011 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Правовой экспертизы и Оценки
"Профессионал"

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

о том, что Общество с ограниченной ответственностью "Центр Правовой экспертизы и
Оценки "Профессионал"

(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«10» мая 2011 года

за регистрационным № 426

Генеральный директор



Петровская Е.В.



КОПИЯ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.11.2007

Дата

№

1033-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Казанов Андрей Григорьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 03 №400693, выдан ОВД "Марьино" гор. Москвы, дата выдачи
27.06.2002г.

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих
кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова,
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 384968, выдан 24.06.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 607 от « 22.11.2007 » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



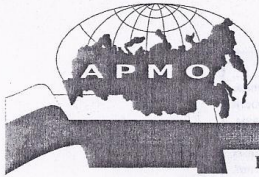
Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.

Мое



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

КОПИЯ

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МИНБ»

кор/счет 3010181030000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 567
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«22» ноября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Казанова Андрея Григорьевича

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

о том, что

Казанов Андрей Григорьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства

(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«22» _____ ноября 2007

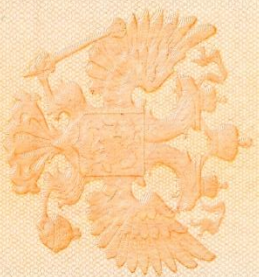
за регистрационным № 607

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 12/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

№ 384968

Настоящий диплом выдан

Олеговичу Тригоревскому (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 февраля 2003 г. по 24 июня 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Министерстве
информационных технологий и связи
савровского государственного университета
по программе "Высшая школа менеджера"
(специализация "Высшая специальность
предприятия (бизнеса)")

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 июня 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Олеговича

Тригоревского (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере менеджмента

связи и информационных технологий (наименование вида знания)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2003





№ 08045/776/00006/5

г. Москва

08 октября 2015 г.

Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" (лицензия С №2239 от 13.12.2006г.), именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Руководителя Управления по работе с агентами Кублицкого Павла Валерьевича, действующего на основании доверенности 3928/14 от 21.04.2014 г., с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «Центр правовой Экспертизы и Оценки «Профессионал», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице генерального директора Пойдо Татьяны Игоревны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов возмещения.

1.2. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденных Страховщиком 24.10.2006 (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

1.3. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

1.4. Настоящий Договор заключен в пользу заказчика, заключившего со страхователем договор на проведение оценки и/или третьих лиц, которым может быть причинен вред (далее – Выгодоприобретателей).

1.5. Территория страхования: Российская Федерация.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая

вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

2.3. Под «оценочной деятельностью» понимается профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

2.4. Страховщик имеет право полностью или частично отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных законодательством РФ, а так же если Страхователь:

2.4.1. не уведомил Страховщика о наступлении страхового случая, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая, либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности произвести страховую выплату.

2.4.2. не выполнил обязанности, предусмотренные настоящим Договором, Правилами страхования, что повлекло за собой невозможность принятия Страховщиком решения о признании случая страховым и выплате страхового возмещения;

2.4.3. факт причинения ущерба Выгодоприобретателям действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба произошел до вступления Договора страхования в силу или после его прекращения;

2.5. В соответствии с настоящим Договором в дополнение к п. 3.1. Правил страхования событие не является страховым случаем и Страховщик не осуществляет выплаты в случаях:

2.5.1. любой халатности, ошибки или упущения, совершенных в связи с услугами или деятельностью, выходящими за пределы профессиональных обязанностей, обычно выполняемых сотрудниками Страхователя в соответствии с действующим законодательством, кодексами и правилами;

2.5.2. ответственности возникающей при использовании или эксплуатации Страхователем авто- и мото – транспортных средств;

2.5.3. ответственности любого рода, возникающей прямо или косвенно, либо частично, в результате загрязнения атмосферы, воды или почвы;

2.5.4. гибели, разрушения, либо повреждения имущества любого вида, либо вытекающих из этого любого ущерба или расходов, либо последующих убытков, или ответственности по закону любого рода, возникающей прямо или косвенно, либо частично в результате:

- ионизирующей радиации или радиоактивного заражения любым ядерным топливом или радиоактивными отходами сгоревшего ядерного топлива,
- радиоактивных, токсических, взрывоопасных или иных опасных свойств любого взрывного ядерного устройства, либо его ядерного компонента;

2.5.5. любых последствий войны, вторжения, военных действий (как с объявлением, так и без объявления войны), гражданской войны, восстания, революции, мятежа, либо захвата власти военными или ее узурпации;

2.5.6. предъявлений требований о возмещении упущенной выгоды, за исключением величины налога, переплаченного вследствие завышенной оценки имущества, за время с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части потерпевшему лицу;

2.5.7. любые убытки, связанные с возвратом Страхователем стоимости услуг по договору о проведении оценки, а также с нарушением сроков выполнения договора на проведение оценки;

2.5.8. штрафы, пени и взыскания (будь то гражданские, уголовные или договорные), наложенные на Страхователя;

2.5.9. претензии, связанные с несоблюдением Страхователем конфиденциальности коммерческой информации о предмете оценки (включая, но не ограничиваясь сведениями о стоимости объекта, его владельцах, технических характеристиках);

2.5.10. претензии в связи с консультациями или услугами по компьютерному оборудованию или программному обеспечению;

2.5.11. любые претензии, связанные с банкротством Страхователя.

2.6. Настоящим Договором в любом случае не покрываются убытки, ущерб, расходы или издержки, которые прямо или косвенно возникли в связи или явились результатом:

- террористического акта и/или терроризма, несмотря на любые другие обстоятельства или события, действующие одновременно.
- действий по контролю, предупреждению, подавлению или любыми другими действиями, относящимися к террористическому акту и/или терроризму.
- актов насилия или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или желанием повлиять на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо прослойки населения.

2.7. Страховщик не вправе отказать в выплате страхового возмещения и/или быть освобожден от выплаты страхового возмещения по основаниям иным, кроме перечисленных в настоящем Договоре страхования, Правилах страхования, действующем законодательстве РФ.

3. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

3.1. Страховая сумма по каждому страховому случаю составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

3.2. Безусловная франшиза не установлена.

3.3. Страховая премия по настоящему Договору составляет 8 000 (Восемь тысяч) рублей.

3.4. Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 09 октября 2015 года в соответствии со счетом Страховщика или в кассу Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в

течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование

3.5. Страховая сумма, все лимиты ответственности, франшиза и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 09.10.2015 и действует по 24 часа 00 минут 08.10.2016 включительно.

4.2. Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

4.3. По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «09» октября 2015 г. по «08» октября 2016 г.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Страховщик обязан:

5.1.1. в течение 5-ти рабочих дней с даты вступления настоящего Договора в силу выдать Страхователю Полис страхования, который является неотъемлемой частью настоящего Договора;

5.1.2. при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
До 40 000 000	5 (Пять)
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.

Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате.

5.1.3. В сумму страхового возмещения по настоящему Договору включаются расходы, которые Выгодоприобретатель произвел или должен будет произвести для восстановления своего нарушенного права (реальный ущерб).

5.2. Страхователь обязан:

5.2.1. уплатить страховую премию в размере и сроки, оговоренные в настоящем Договоре;

5.2.2. при заключении договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска;

5.2.3. при обнаружении непреднамеренной профессиональной ошибки, совершенной сотрудниками Страхователя, которая может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, предпринять все возможные меры для уменьшения размера ущерба, обеспечить документальное оформление события, в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события;

5.2.4. предоставить Страховщику документы, подтверждающие наступление страхового случая (ошибка сотрудников Страхователя, причинно-следственная связь между ошибкой и наступлением страхового случая), указанные в п. 10.2 Правил страхования;

5.2.5. не выплачивать возмещения, не признавать частично или полностью требования, предъявляемые ему в связи со страховым случаем, а также не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без согласия Страховщика;

5.2.6. совершать другие действия, предусмотренные настоящим Договором и Правилами страхования.

5.3. Все сообщения, предусмотренные условиями Правил страхования и настоящего Договора, должны осуществляться Страхователем в письменной форме способами связи, обеспечивающими фиксирование сообщений, либо вручаться Страховщику под расписку.

5.4. Страховщик имеет право:

5.4.1. В случае повышения степени риска Страховщик вправе потребовать уплаты дополнительной страховой премии или изменения условий настоящего Договора в соответствии с Дополнением к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью.

Если в течение 10 (десяти) дней от даты получения Дополнения Страхователь подписывает его, соответствующие изменения настоящего Договора считаются принятыми, а повышение степени риска - застрахованным с момента подписания Дополнения, но не ранее дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии на расчетный счет Страховщика, если согласно Дополнению доплата необходима. В противном случае повышение степени риска считается незастрахованным с момента его повышения, а Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в той мере, в которой наступление страхового события было вызвано обстоятельствами, повышающими степень риска.

5.4.2. Отказать в выплате страхового возмещения при невыполнении Страхователем обязанности, указанной в п. 5.2.4. настоящего Договора.

5.5. Страхователь имеет право расторгнуть настоящий Договор в любое время.

5.6. В случае возникновения споров между сторонами о причинах и размере ущерба каждая из сторон имеет право потребовать проведения независимой экспертизы. Независимая экспертиза проводится за счет стороны, потребовавшей ее проведение. В случае, если результатами независимой экспертизы будет установлено, что отказ Страховщика в выплате был необоснованным, Страховщик принимает на себя долю расходов по независимой экспертизе соответствующую соотношению суммы, в выплате которой было отказано, и суммы возмещения, выплаченной после проведения независимой экспертизы. Расходы на проведение независимой экспертизы по случаям, признанным после ее проведения нестраховыми, относятся на Страхователя.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

6.2. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

7.3. К настоящему договору прилагается:

7.3.1. Заявление Страхователя о страховании ответственности оценщиков;

7.3.2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 24.10.2006.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»
Москва, ул.Шаболовка, д. 31, стр. Б
ИНН 7713056834

Р/счет 40701810901300000355
К/счет 30101810200000000593
БИК 044525593
ОАО «Альфа-Банк»
Телефон 788-09-99

Страхователь:
115516, г. Москва, Бакинская, д.23
ИНН 7705611925/КПП 770501001

р/счет 40701810518000000908
к/счет 30101810500000000297
БИК 044585297
ОАО Банк «ОТКРЫТИЕ» г. Москва



/Кублицкий П.В.



/Пойдо Т.И.

Договор - первичный, - перезаключение Договора № 08045/776/00005/4
Исполнитель (Ф.И.О.): Картушина О.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ГРУППА КОМПАНИЙ
РАГИОН

Общество с ограниченной
ответственностью

«РЕГИОН Девелопмент»

119049, г. Москва,
ул. Шаболовка, д. 10, к. 2,
тел.: (495) 777 2964
факс: (495) 777 2964 (доб. 234)
www.region.ru

Доверенность ⁶

г. Москва

Восьмое февраля две тысячи шестнадцатого года

Настоящей Доверенностью Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» (место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корп.2, ОГРН 1037708029633, ИНН 7708227080), далее по тексту именуемое «Доверитель», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, уполномочивает:

Коньшеву Ольгу Павловну (паспорт гражданина РФ: серия 3304, №247407, выдан 29.09.2003 г. Октябрьским РОВД г. Кирова, код подразделения 432-041)

выступать от имени Доверителя и представлять его интересы по вопросам, вытекающим из деятельности Доверителя, в том числе на основании лицензии на осуществление деятельности по доверительному управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, с правом совершать от имени Доверителя следующие действия:

заключать, изменять и расторгать любые договоры, в том числе включая, но не ограничиваясь, договоры купли-продажи, мены, залога, поручительства, поставки, аренды, безвозмездного пользования, подряда, выполнения работ и оказания услуг, перевозки, займа и кредитные договоры, финансирования под уступку денежного требования, договоры банковского вклада и банковского счета, хранения, страхования, поручения, комиссии, агентские договоры, доверительного управления имуществом, договоры выдачи векселей и депозитных сертификатов, депозитарные и брокерские договоры, договоры, связанные с выпуском, обращением или погашением ценных бумаг, и другие договоры, а также приложения, дополнительные соглашения к ним;

продавать, покупать и иным образом распоряжаться любым имуществом Доверителя;

получать от всех предприятий, учреждений, организаций, физических лиц в установленном порядке следуемые и адресованные Доверителю деньги, имущество, ценные бумаги и документы, передавать в установленном порядке предприятиям, учреждениям, организациям, физическим лицам деньги, имущество, ценные бумаги и документы от имени Доверителя;

производить расчеты по счетам-фактурам, подписывать счета на оплату и реестры счетов, акцептовать счета и реестры счетов, отказываться от акцепта, подписывать и акцептовать любые платежно-расчетные документы, подписывать счета-фактуры, подписывать и выдавать приходные квитанции формы ЗПП-13, принимать и передавать товарно-материальные ценности; получать и отправлять грузы, подписывать транспортные, товаросопроводительные документы, накладные, акты приема-передачи, акты выполненных работ/услуг и иные документы;

иметь право первой подписи на финансовых документах;

заверять копии любых документов Доверителя;

подписывать, подавать и отзываться заявки для участия в конкурсах и аукционах, а также иные документы, связанные с проведением конкурсов и аукционов, в т.ч. конкурсов и аукционов, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим отношения в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц;

подписывать поручения, в том числе депозитарные и иные поручения, распоряжения, анкеты, заявления, справки, акты, отчеты, протоколы, сообщения, письма, документы, требуемые для открытия и закрытия любых счетов (в том числе счетов депо, брокерских, банковских и других счетов) и любые другие документы;

открывать расчетные, валютные и иные счета в банках и иных кредитных организациях на территории Российской Федерации и на территориях иностранных государств, распоряжаться находящимися на них денежными средствами, закрывать счета, подписывать платежные поручения Общества, чеки, счета, любые иные банковские документы Общества;

вносить во вклады дополнительные взносы (приходные операции) и проводить расходные операции как наличными деньгами, так и безналичным путем, распоряжаться вкладом, получать вклад вместе с процентами, получать выписки и иную информацию по счету, получать возмещение по вкладу, получать компенсации по вкладу, закрывать вклад, а также совершать все иные действия, связанные с выполнением данного поручения;

получать счета-фактуры, извещения, свидетельства, уведомления, адресованные Доверителю, выписки из банков, депозитариев, организаторов торговли и других организаций, а также любую другую информацию, относящуюся к деятельности Доверителя;

подписывать векселя, передаточные распоряжения, договоры купли-продажи векселей и иных ценных бумаг, акты приема-передачи, и любые иные документы, связанные с выпуском (выдачей), обращением, погашением, распоряжением, приобретением, оплатой, залогом векселей и иных ценных бумаг; совершать индоссаменты, авали на векселях, совершать иные надписи на векселях, цессию на именных депозитных сертификатах; совершать иные действия, связанные с выпуском (выдачей), обращением, погашением, приобретением, оплатой, залогом векселей и иных ценных бумаг;

производить любые операции с ценными бумагами и денежными средствами, получать дивиденды и любой другой доход по ценным бумагам, принадлежащим Доверителю;

подписывать налоговые и иные декларации, формы бухгалтерской, статистической и иной отчетности, подаваемые Доверителем в налоговые органы, бюджетные, внебюджетные фонды и иные государственные органы;

подписывать отчетные и иные документы, связанные с деятельностью Доверителя, в том числе с деятельностью по доверительному управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами;

принимать на работу работников Доверителя, подписывать трудовые договоры с ними, издавать приказы о приеме на работу;

представлять интересы Доверителя как акционера/участника на общих собраниях акционеров/участников с правом: голосовать по своему усмотрению по любым вопросам повестки дня, подписывать любые документы, в т.ч. бюллетени для голосования, участвовать в обсуждении вопросов, выступать на общем собрании акционеров/участников, знакомиться с материалами к собраниям акционеров/участников, делать копии/выписки с документов (материалов) к собраниям акционеров/участников, осуществлять любые другие права акционера/участника, принимать решения от имени Доверителя как единственного участника/акционера хозяйственных обществ, принимать решения о создании Доверителем хозяйственных обществ;

представлять Доверителя во всех органах государственной власти и местного самоуправления, министерствах, ведомствах и службах, в т.ч. в правоохранительных органах, ФАС России, Министерстве финансов РФ, Банке России, Федеральной службе судебных приставов, Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, их территориальных подразделениях, в налоговых органах, органах статистики, фондах социального и пенсионного страхования, перед любыми российскими и иностранными юридическими лицами, российскими и иностранными гражданами, с правом представления интересов Доверителя по любым вопросам, подписания, представления и получения любых необходимых документов, оплаты необходимых сборов и пошлин, дачи необходимых объяснений, направления запросов;

представлять Доверителя в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальных подразделениях и в иных государственных органах по вопросам государственной регистрации любых возможных сделок, в том числе договоров купли-продажи недвижимости, аренды и субаренды недвижимости, договоров залога недвижимости, договоров долевого участия в строительстве, договоров переуступки прав по любым договорам, требующим государственной регистрации, и дополнительных соглашений к указанным договорам, в том числе: подавать необходимый для регистрации пакет документов, подписывать заявления о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации, прекращении регистрационных действий и другие документы, необходимые для государственной регистрации, а также подавать заявления на расторжение любых договоров, в т.ч. договоров залога недвижимости (ипотеки), купли-продажи, аренды и субаренды недвижимости, договоров участия в долевом строительстве и иных договоров, с правом получения необходимых документов о государственной регистрации или прекращении государственной регистрации (договор, дополнительное соглашение или свидетельство о государственной регистрации), в том числе подлинных экземпляров документов; запрашивать и получать в государственных и иных органах любые документы (в том числе включая, но не ограничиваясь, кадастровые и поэтажные планы, технические паспорта, справки, решения, заключения, постановления), необходимые для государственной регистрации перечисленных договоров; получать дубликаты и копии правоустанавливающих документов, информацию из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, принадлежащие Доверителю или третьим лицам, для чего предоставляет права: подписывать заявления и иные документы, подавать и получать документы и совершать иные действия, связанные с выполнением настоящего поручения, а также совершать все фактические и юридические действия, связанные с выполнением данного поручения;

подписывать и подавать от имени Доверителя Заявления о выкупе ценных бумаг и иные документы, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

представлять Доверителя в уполномоченных регистрирующих органах, осуществляющих регистрацию юридических лиц, изменений в сведения о юридических лицах, с правом подавать любые документы, включая, но не ограничиваясь: заявления, письма, запросы, Уставы, решения органов управления Доверителя, решения о создании организаций, в которых Доверитель является участником/акционером, документы об уплате государственной пошлины, иные документы, необходимые для государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы Доверителя, а также изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы Доверителя, а также государственной регистрации создания юридических лиц, в которых Доверитель является участником/акционером, получения выписок из ЕГРЮЛ; получать любые документы, в том числе, включая, но не ограничиваясь: учредительные документы и их копии, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, листы записи ЕГРЮЛ, дубликаты указанных документов, ответы на запросы, иные документы;

представлять Доверителя в любых государственных органах и органах местного самоуправления, в т.ч. при рассмотрении дел об административных/налоговых правонарушениях, предписаний государственных органов, и других случаях, с правом ознакомления со всеми материалами дела, получения протокола об административном правонарушении, постановлений и любых иных документов в рамках дела об административном/налоговом правонарушении, представления доказательств, заявления ходатайств и отводов, дачи объяснений по существу дела, совершения других необходимых действий;

представлять Доверителя во всех судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах Российской Федерации, в Федеральной службе судебных приставов и ее территориальных подразделениях, с правом совершать от имени Доверителя все процессуальные действия, в том числе, но не ограничиваясь, участвовать в судебных заседаниях, представлять суду доводы и возражения по существу дела, подписывать исковое заявление и отзыв на исковое заявление, заявление об обеспечении иска, ходатайства, любые другие заявления, передавать дела в третейский суд, полностью или частично отказываться от исковых требований и признавать иск, изменять основания или предмет иска, заключать мировое соглашение и соглашение по фактическим обстоятельствам, предъявлять встречный иск, заявлять ходатайства, давать объяснения суду, возражать против ходатайств, доводов других лиц, участвующих в деле, подписывать заявление о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, получать судебные акты, заявлять отводы, представлять доказательства, знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии, обжаловать судебные акты арбитражного суда и суда общей юрисдикции, подписывать заявления о принесении протеста, требовать принудительного исполнения судебного акта, получать исполнительные документы, предъявлять и отзываться исполнительные документы, обжаловать постановления, действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя, получать присужденные денежные средства или иное имущество, отказываться от взыскания по исполнительному документу, оплачивать государственные сборы и пошлины, осуществлять от имени Доверителя любые иные процессуальные права, установленные действующим законодательством;

совершать иные юридически значимые действия и формальности, связанные с исполнением полномочий по настоящей доверенности.

Настоящая доверенность выдана сроком до тридцать первого декабря две тысячи шестнадцатого года включительно, без права передоверия полномочий по настоящей доверенности третьим лицам.

Подпись Копышевой О.П. _____ удостоверяю.

Генеральный директор

М.П.

А.Е. Жуйков

Кому Обществу с ограниченной ответственностью
«КУДЕЯР»

(наименование застройщика
(фамилия, имя, отчество-для граждан, полное наименование
организации-для юридических лиц), его почтовый
396072, Воронежская область,
г. Нововоронеж, ул. Ленина, д.3
индекс и адрес)

Разрешение на строительство № RU363030002005001- 449-А

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)

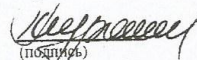
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт** (ненужное зачеркнуть) объекта капитального строительства - группа жилых домов (строительные позиции №№18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными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

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные 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. Первомайская.
(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)



(подпись)

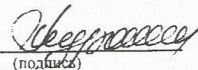
Б.В. Муромиев
(расшифровка подписи)

«22» марта 2013г.

М. П.

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.


(должность сотрудника выдавшего разрешение)


(подпись)

(расшифровка подписи)

« » 20 г.

М. П.

Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ 200216-П-2 от «20» февраля 2016 года

г. Москва

«14» марта 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.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «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 № 1** (ранее и далее по тексту – «**Соглашение**») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 200216-П-2 от «20» февраля 2016 года (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) – многоэтажный 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, строительная позиция 18 а.

Объект долевого строительства – квартира, т.е. жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартиры передаются Участнику долевого строительства в количестве 19 (Девятнадцати) штук. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 1275,23 кв.м. включая площадь балконов.

Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, которым являются квартиры, описание которых приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, а так же его место нахождения в составе Дома определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением №3 к Договору».

1.1. Стороны договорились изменить пункт 3.2.12. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.2.12. в срок до 31 марта 2016 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору в виде банковской гарантии Банка ГПБ (АО) либо Банка ВТБ (ПАО) либо Сбербанк на сумму 45 918 481,84 (Сорок пять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят один) рубль 84 копейки».

1.2. Стороны договорились изменить пункт 4.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«4.1.1. данных проектной документации и равной 1275,23 кв.м. (включая площадь балконов), что составляет 45 918 481,84 (Сорок пять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят один) рубль 84 копейки (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства)».

2. Участник долевого строительства обязуется перечислить ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства в срок, указанный в Приложении № 2 к Договору.

3. Стороны договорились изменить Приложение № 1 «Описание и характеристики Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №1 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

4. Стороны договорились изменить Приложение № 2 «График платежей» к Договору, изложив его в редакции Приложении № 2 к настоящему соглашению, являющемуся неотъемлемой его частью.
5. Стороны договорились изменить Приложение № 3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложении № 3 к настоящему соглашению, являющемуся неотъемлемой его частью.
6. 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.
7. 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.
8. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.
9. 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.

10. Адреса и реквизиты Сторон.

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

Участник долевого строительства:
 ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости "Протон"
 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 ГПБ (АО), г. Москва,
 к/с 30101810200000000823,
 БИК 044525823.

Подписи Сторон:

Застройщик:
 Генеральный директор


 _____ /С. К. Мельников /



Участник долевого строительства:
 Генеральный директор


 _____ /А.Е.Жуков /



Приложение №1
 К Дополнительному соглашению № 1
 от «14» марта 2016 г.
 к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

Приложение №1
 к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

Описание и характеристики Объекта долевого строительства

Квартиры расположены по адресу:

Строительный адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская, строительная позиция 18 а.

Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартир (с учетом балконов с К =0,5), кв. м.	Стоимость за кв. м., руб.	Стоимость объекта долевого строительства, руб.
1	1	2	1	2	76,19	36 008	2 743 449,52
2	1	2	2	2	70,01	36 008	2 520 920,08
3	1	2	3	1	47,88	36 008	1 724 063,04
4	1	2	5	3	98,47	36 008	3 545 707,76
5	1	3	6	2	76,19	36 008	2 743 449,52
6	1	3	7	2	70,01	36 008	2 520 920,08
7	1	4	12	2	70,01	36 008	2 520 920,08
8	1	2	4	1	53,87	36 008	1 939 750,96
9	1	3	9	1	53,87	36 008	1 939 750,96
10	1	3	10	3	98,47	36 008	3 545 707,76
11	1	4	11	2	76,19	36 008	2 743 449,52
12	1	4	13	1	47,88	36 008	1 724 063,04
13	1	4	15	3	98,47	36 008	3 545 707,76
14	1	5	16	2	76,19	36 008	2 743 449,52
15	1	5	17	2	70,01	36 008	2 520 920,08
16	1	5	18	1	47,88	36 008	1 724 063,04
17	1	6	23	1	47,88	36 008	1 724 063,04
18	1	8	33	1	47,88	36 008	1 724 063,04
19	1	9	38	1	47,88	36 008	1 724 063,04
Итого					1275,23		45 918 481,84

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства:

1. Перегородки.

Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, ограничивающих санузел и кухни) 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, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.

В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов.

Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.

2.2. Бытовая канализация.

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными 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 отопления – металлические трубы с оребрением.

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

3. Электромонтажные работы и оборудование.

3.1. Электромонтажные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из медного кабеля по стенам без установки оконечных устройств – розеток, выключателей, электропатронов, розеток для электроинит.

Электрические плиты не устанавливаются.

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

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели в квартирах не устанавливаются.

4. Отделочные работы.

4.1. По внутренним (отопливаемым) помещениям квартир.

Стены – без штукатурки. Защитные уголки не применяются.

Полы – стяжка цементно-песчаным раствором. В помещениях ванной и санузла – без стяжек с выполненной гидроизоляцией.

Потолки – без отделки.

Плинтуса – отсутствуют. Пороги межкомнатные -- отсутствуют. В ванных и санузлах – согласно СНиП.

Двери входные – металлические.

Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ванных и санузлах – не устанавливаются.

Выполняется установка дверей на лоджии и балконы (остекление профилем из ПВХ).

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен (двойные стеклопакеты в пластиковом переплете, отливы из окрашенной оцинкованной жести, подоконные доски – пластик).

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

Стены – штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные уголки не применяются. Окраска масляными красками для наружных работ.

Полы – без стяжки.

Потолки – окраска масляными красками для наружных работ.

Пороги – согласно СНиП.

Выполняется остекление лоджий (остекление профилем из ПВХ, отливы из окрашенной оцинкованной стали).

Перила лоджий – отсутствуют.

Подоконные доски – пластик.

4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских

Застройщик:

Генеральный директор



/С. К. Мельников /

Участник долевого строительства:

Генеральный директор



/А.Е.Жуйков /

Приложение №2
К Дополнительному соглашению № 1
от «14» марта 2016 г.
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	18 319 430,08
В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 1 от 14 марта 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	27 599 051,76

Застройщик:

Генеральный директор

м.п.

/С. К. Мельников /

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

Е. Жуйков /

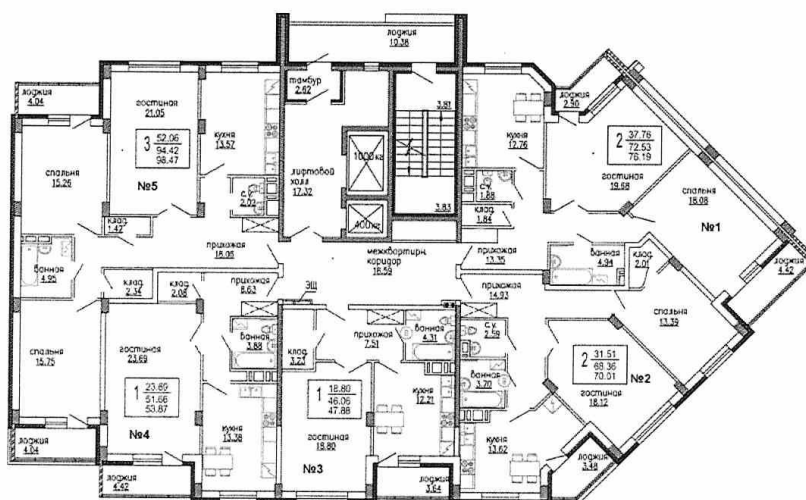


Приложение №3
К Дополнительному соглашению № 1
от «14» марта 2016 г.
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

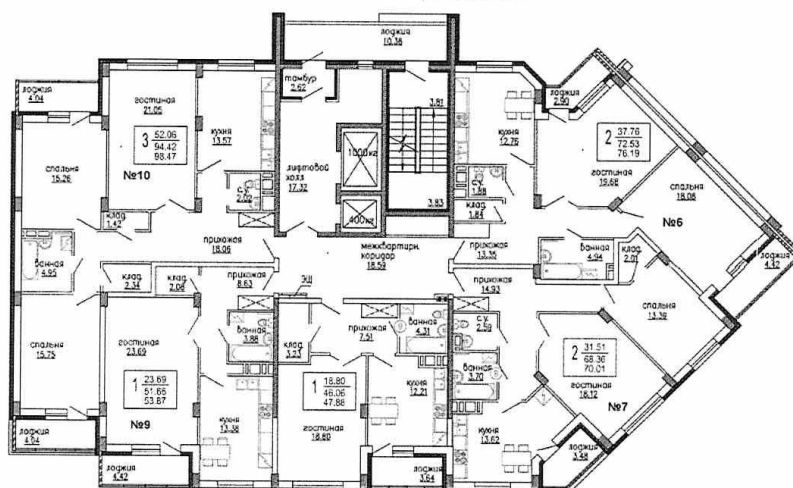
Приложение № 3
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

План Объекта долевого строительства

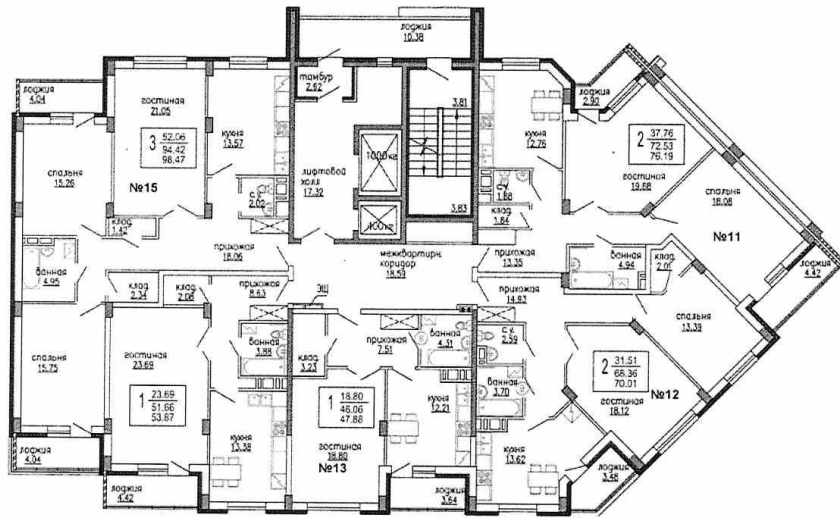
План объекта долевого строительства
Сеция №1 , этаж №2



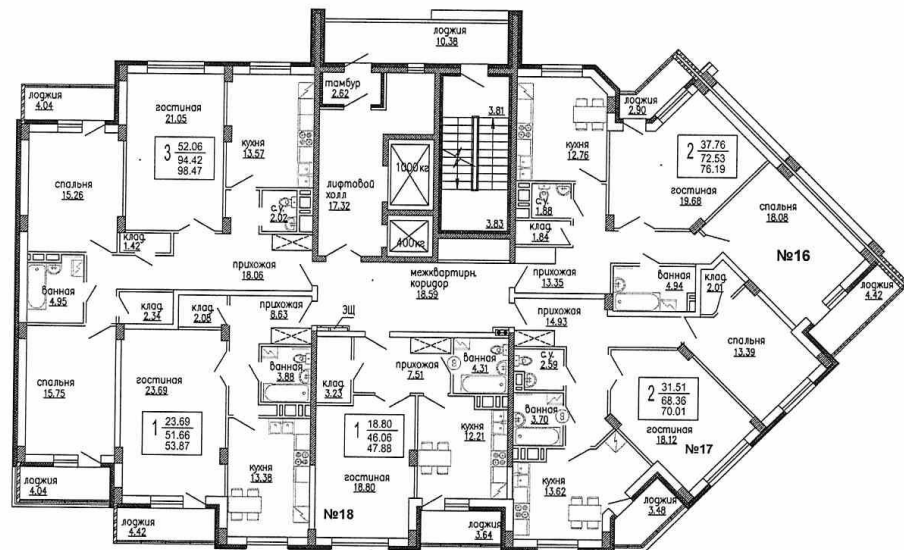
Сеция №1 , этаж №3



Сеция №1 , этаж №4



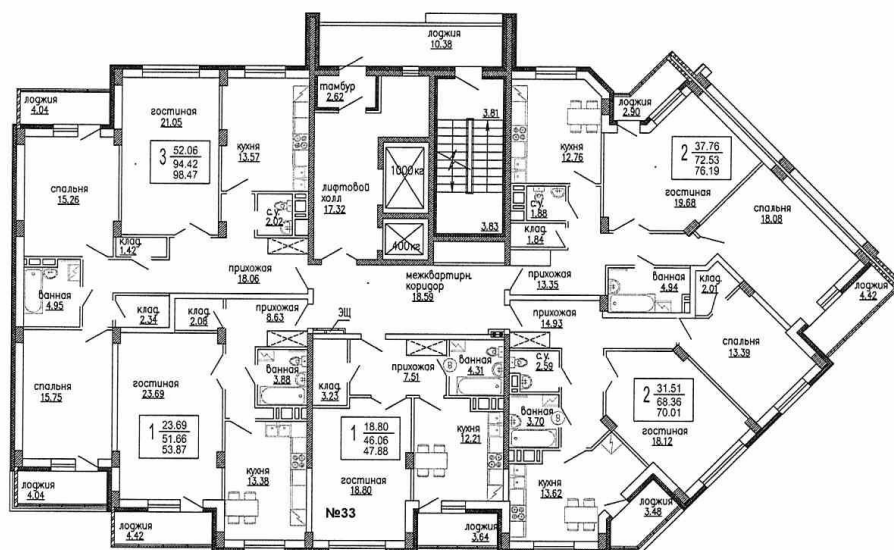
Сеция №1 , этаж №5



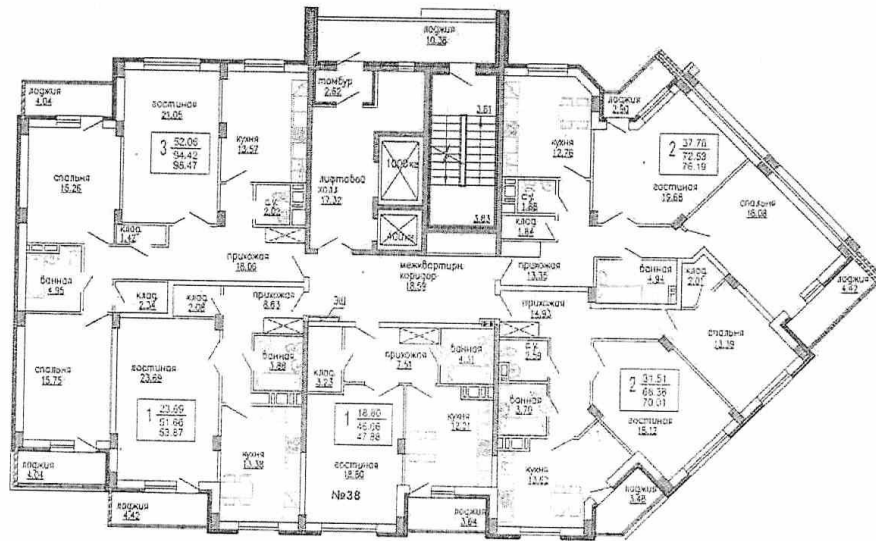
Сеция №1 , этаж №6



Сеция №1 , этаж №8



Сеция №1, этаж №9



Застройщик:
Генеральный директор



/С. К. Мельников /

Участник долевого строительства:
Генеральный директор



/А.Е.Жуйков /