



АБК
ОЦЕНКА

ОТЧЁТ №О-29/03/17-208 **от 29 марта 2017 г.**

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ № 7,
НАЗНАЧЕНИЕ: ЖИЛОЕ, ПЛОЩАДЬЮ 74,00 кв. м, ЭТАЖ 1, С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ: 58:29:2009016:2730, РАСПОЛОЖЕННОЙ
ПО АДРЕСУ: ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. Пенза, ул. Ново-Казанская,
д. 6А

ПО СОСТОЯНИЮ НА 29 МАРТА 2017 Г.





ООО «Активные Бизнес Консультации»
ОГРН 1057747886096 от 19 августа 2005 г.
123557, г. Москва, Электрический пер.,
д. 3/10, стр. 3, эт. 3
тел.: +7 (495) 723-13-35, +7 (495) 380-16-85
www.active-consult.ru
abk@active-consult.ru

29 марта 2017 г.

**Генеральному директору
ООО УК «Радомир» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СКМ Капитал»
под управлением ООО УК «Радомир»
Афанасьевой Л. М.**

УВАЖАЕМАЯ ЛАРИСА МИХАЙЛОВНА!

В соответствии с Дополнительным соглашением №208 от 20 февраля 2017 г. к Договору №Кап-01/10 от 15 января 2010 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Калужских Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, Оценщик Исполнителя произвел оценку справедливой стоимости квартиры № 7, назначение: жилое, площадью 74,00 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером: 58:29:2009016:2730, расположенной по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А.

Оценка произведена по состоянию на 29 марта 2017 г. после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Предполагаемое использование результатов оценки – определение справедливой стоимости Объекта оценки для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир».

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости Объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на 29 марта 2017 г., итоговая величина справедливой стоимости квартиры № 7, назначение: жилое, площадью 74,00 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером: 58:29:2009016:2730, расположенной по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А, округленно до тысяч рублей составляет¹:

2 827 000 (Два миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей РФ

**Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью
«АБК - Активные Бизнес
Консультации»**



Д. В. Калужских

¹В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений и долей в них

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ВВЕДЕНИЕ	5
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
1.4.1	Общие допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	9
1.4.2	Специальные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	10
1.5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1	Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	13
2.2	Анализ местоположения Объекта оценки	13
2.3	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также его юридическое описание	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	21
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	27
3.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
3.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	38
3.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	40
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	44
5.1	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
5.1.1	Последовательность определения стоимости	44
5.1.2	Иерархия данных и применяемые методы	44
5.1.3	Рыночный (сравнительный) подход	48
5.1.4	Доходный подход	49
5.1.5	Затратный подход	50
5.2	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА	51
5.2.1	Подбор объектов-аналогов	51
5.2.2	Описание вводимых корректировок	57
5.2.3	Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	64
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	67
7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	68
8.	ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	69
	Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	74
	Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность результатов оценки	79
	Приложение №3. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	87

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Дополнительное соглашение на проведение оценки № 208 от 20 февраля 2017 г. к Договору № Кап-01/10 от 15 января 2010 г., заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Калужских Дениса Владимировича, действующего на основании Устава.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Наименование Объекта оценки	Квартира
Адрес расположения	Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А, кв. 7
Кадастровый (условный) номер	58:29:2009016:2730
Общая площадь без учета лоджии, кв. м	74,0
Жилая площадь, кв. м	46,1
Имущественные права на объект	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» Управляющая компания «Радомир», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права № 171598 от 13 апреля 2016 г.

Источник: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Исходная информация, расчет справедливой стоимости Объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений. В процессе настоящей оценки для определения справедливой стоимости недвижимого имущества Оценщик применил рыночный (сравнительный) подход.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость квартиры № 7, назначение: жилое, площадью 74,00 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером: 58:29:2009016:2730, расположенной по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А, руб.	2 826 537,30	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1,00</i>	-	-

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч рублей	2 827 000		

Источник: расчеты Оценщика

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: оценка проведена с учетом допущений и ограничений, указанных в п. 1.4 данного Отчета.

Согласно ст. 12 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.


В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на 29 марта 2017 г., итоговая величина справедливой стоимости квартиры № 7, назначение: жилое, площадью 74,00 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером: 58:29:2009016:2730, расположенной по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А, округленно до тысяч рублей составляет²:

2 827 000 (Два миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей РФ

Оценщик:

Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент». Номер по реестру: 370 от 06 сентября 2013 г.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации»

 Д. В. Калужских

Д. В. Калужских



29 марта 2017 г.

²В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений и долей в них

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Квартира, назначение: жилое, площадью 74,00 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером: 58:29:2009016:2730, расположенная по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А, кв. 7
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащий характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на Объект оценки / ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность, доверительное управление
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность, без учета ограничений (обременений) прав
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир» Ошибка! Источник ссылки не найден.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	29 марта 2017 г.
Осмотр Объекта оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Управляющей компанией и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки. Полный перечень допущений и ограничений указан в пункте 1.4 Отчета «Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения»
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным
-----------------------------	---

	<p>фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»; ОГРН, дата присвоения: 1077746271437 от 31 января 2007 г.; Место нахождения: 119361, г. Москва, улица Озерная, д. 42, пом. I, эт. 4, ком. 25.</p>
<p>Сведения об оценщике, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Калужских Денис Владимирович; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»; <u>Номер по реестру:</u> 370 от 06 сентября 2013 г.; <u>Номер контактного телефона оценщика:</u> +7 (495) 723-13-35; <u>Адрес электронной почты оценщика:</u> abk@active-consult.ru; <u>Почтовый адрес оценщика:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3; <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации»; <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1057747886096; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19 августа 2005 г.; <u>Место нахождения юридического лица:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3; <u>Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности юридического лица:</u> полис страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-000200/16 от 03 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек, выдан Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», срок действия с 18 августа 2016 г. по 17 августа 2017 г.; <u>Система менеджмента качества организации соответствует международному стандарту ISO 9001:2015 (ГОСТ Р ИСО 9001-2015)</u></p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</p>	<p>Условия независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика выполнены:</p> <ul style="list-style-type: none"> • оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • в отношении Объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; • юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика; • оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором Заказчика, как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор; • вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно влияющие на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, отсутствуют; • размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки (в том числе размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки).
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об</p>	<p>Не привлекались</p>

1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1.4.1 ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика / Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки.
- От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки и ограничений (обременений) прав, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений) прав.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения 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 итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не

оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.

- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

1.4.2 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако данный факт не влияет на справедливую стоимость Объекта оценки.
- Оцениваемый объект имеет ограничение (обременение) – доверительное управление, находится на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к оцениваемому объекту в целом. Соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете (так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого объекта).

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета могут быть оговорены иные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Стандарт 1 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент»: «Общие положения», утвержденный Решением Совета НП «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года) (в действующей редакции);
- Стандарт 2 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 года);
- Стандарт 3 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 года);
- Стандарт 4 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 года);

- Стандарт 7 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 г.);
- Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Решением Совета НП «СВОД» (Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 г.) (в действующей редакции).

Федеральные стандарты оценочной деятельности ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3). ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку Объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7), стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» применяются, так как Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между Российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии представлены в Приложении № 3 к Отчету, предоставлены Заказчиком);
- нормативных актов (см. раздел 7 Отчета);
- методической литературы (см. раздел 7 Отчета);
- информационно-аналитических источников (ссылки на источники см. по тексту Отчета).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении № 3 к Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права № 171598 от 13 апреля 2016 г.;
- Кадастровый паспорт помещения №5800/300/16-31914 от 09 февраля 2016 г.;
- Технический паспорт многоквартирного жилого дома (план 1 этажа, экспликация квартиры №7), составленный по состоянию на 09 сентября 2015 г.;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29 декабря 2015 г. №58-29-117-2015;
- Договор № 38/ОР-ДУ-РВС/Кап участия в долевом строительстве жилого дома от 14 декабря 2015 г.

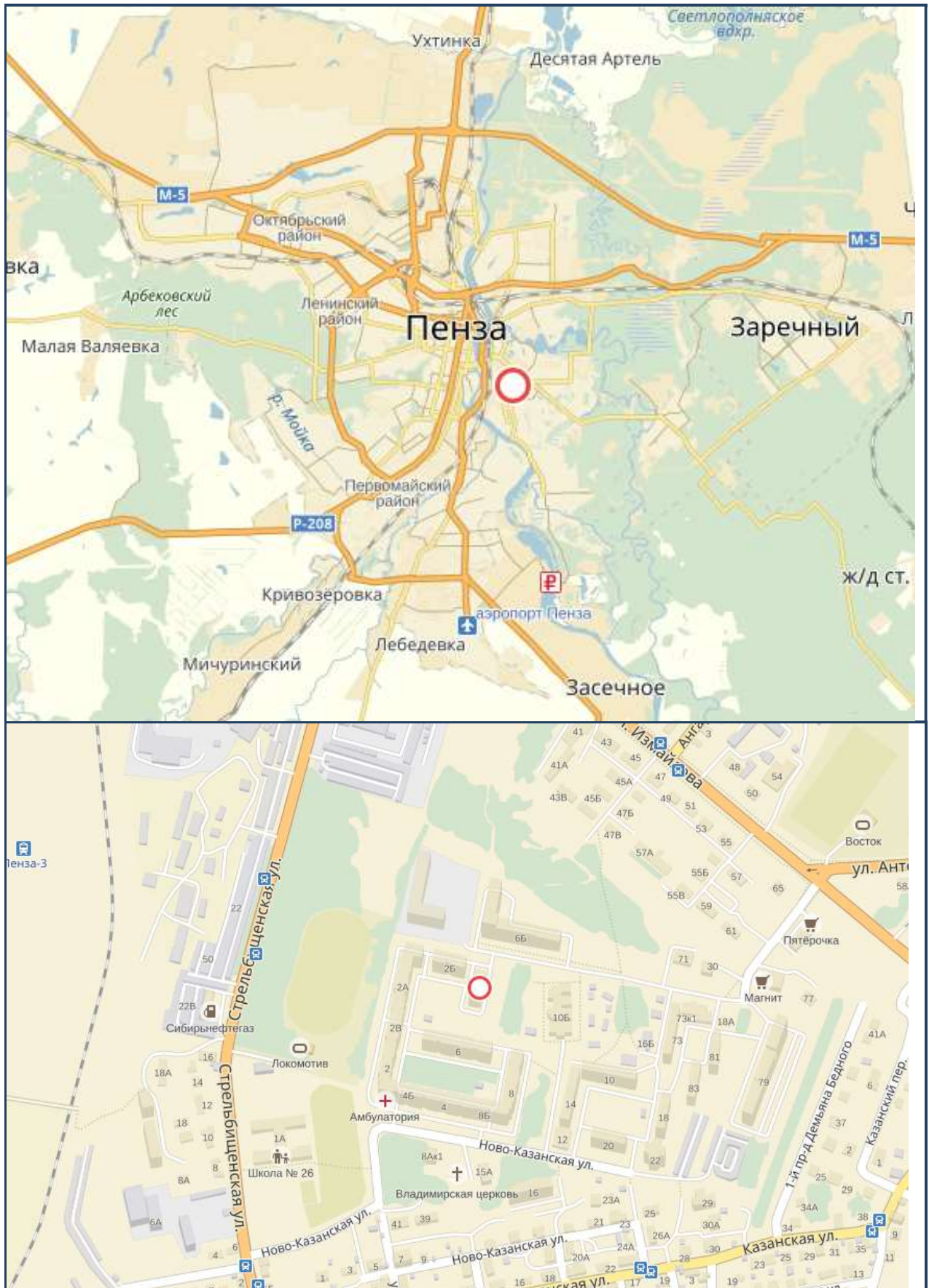
Так как Оценщику доступны основные документы и данные об объекте оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Дополнительного соглашения к Договору на проведение оценки и предоставленных сведений, а также сведений из открытых информационных источников.

2.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой трехкомнатную квартиру, расположенную в 12-этажном жилом доме по ул. Ново-Казанская, д. 6А в г. Пензе.

Ниже приведено местоположение оцениваемого объекта на карте.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки



Источник: данные информационного портала maps.yandex.ru

Оцениваемый объект расположен в Железнодорожном районе г. Пензы. Ниже представлено описание города, района и микрорайона.

Пéнза – город (с 1663 года), расположенный на Приволжской возвышенности в центре европейской части России, административный, экономический и культурный центр Пензенской области (с 1939 года). Является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Пенза.

Население составляет 524 632 чел. (2016 г.).

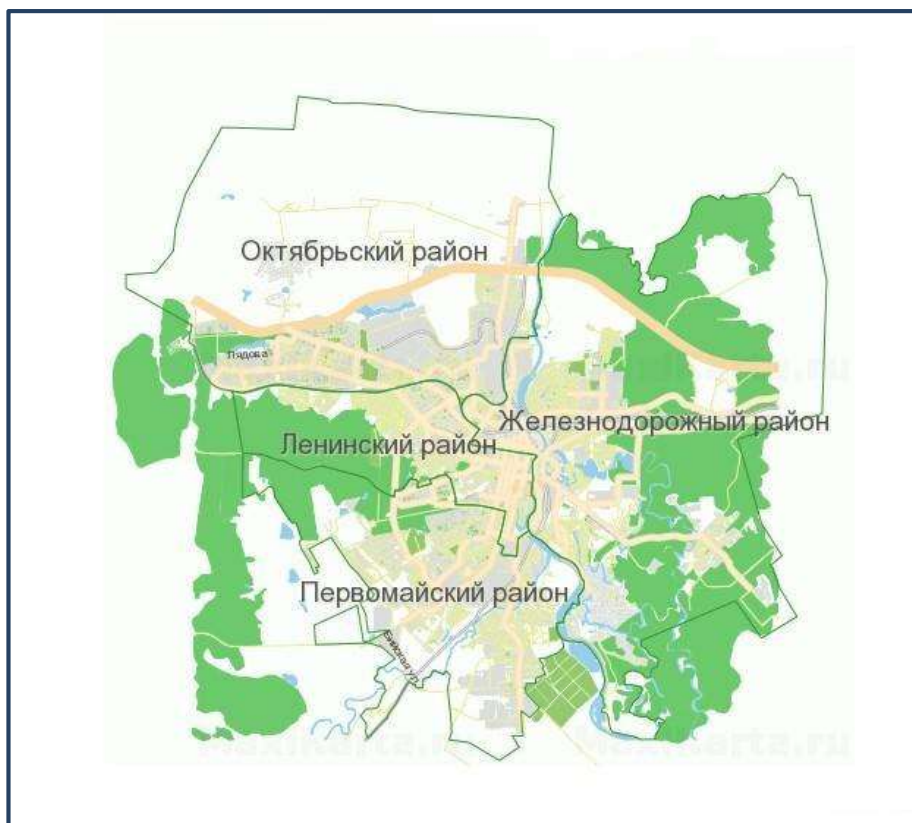
Пенза разделена на четыре городских района:

- Железнодорожный – 115 589 чел.;
- Ленинский – 92 568 чел.;
- Октябрьский – 181 530 чел.;
- Первомайский – 134 945 чел.

В Пензе насчитывается 10 площадей, 532 улицы, 38 переулков, 391 проезд, 2 проспекта, 3 набережные. Общая протяжённость улично-дорожной сети составляет 630,3 км.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0>

Рисунок 2. Районы города Пензы



Источник: <http://penza.maxikarta.ru/list/word/3478>

Железнодорожный район - третий по численности населения район города Пензы, расположен в Восточной части города. Население – 115 589 чел. (2016 г.). По состоянию на 2016 г. в составе территории Железнодорожного района числятся 267 улиц, 194 проезда, 1 переезд, 27 переулков, 2 тупика, 4 площади, 132 территории садоводческих товариществ, 6 кордонов, 1 Военный городок, 7 блокпостов, а также территории посёлков Камыши-Хвощи, Монтажный, Победа, Подлесный, Сосновка, Шуист, 3 лагерей, 3 станций, 1 дороги, 4 лесничеств и др.

В Железнодорожном районе действует 2 660 предприятий и организаций различных форм собственности. На территории района расположена крупнейшая в области Теплогенерирующая компания № 6, около 30 ведущих промышленных предприятий. В их

числе ОАО «Маяк», ОАО «Биосинтез», ОАО «Пензенский арматурный завод», ОАО «Пензенский комбинат хлебопродуктов», ОАО «Дрожжевой завод Пензенский», ЗАО «Исток», ЗАО ПТФ «Пекоф», сосредоточено значительное количество строительных и транспортных предприятий, предприятий торговли и общественного питания.

На территории района находится филиал Куйбышевской железной дороги ОАО «РЖД» в г. Пензе, расположены вокзалы станций Пенза I, Пенза II, Пенза III, Пенза IV, а также крупнейший в области автовокзал.

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Железнодорожный_район_\(Пенза\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Железнодорожный_район_(Пенза))

Жилой комплекс «Олимпийская роща» - отличное место для жизни и отдыха. Отличительной особенностью проекта является единая комплексная застройка и развитая инфраструктура. Все это делает комплекс привлекательным и комфортным для жизни.

Жилой комплекс состоит из 6 корпусов. Всего в комплексе 983 квартиры с черновой отделкой. Все дома введены в эксплуатацию. Предусмотрена автостоянка для жильцов дома. На придомовой территории расположены площадки для отдыха взрослого населения, а также для игр детей дошкольного и школьного возраста, хозяйственные, площадки для сбора мусора, наземная парковка для жильцов дома, дорожки и тротуары, твердое покрытие дорог, устройство газонов.

Участок под строительство общей площадью 4,3 га, расположен в восточной части города, в одном из самых престижных спальных районов города Пензы. Строительная площадка находится справа от центральной магистрали района - ул. Измайлова. Ул. Измайлова является главной транспортной артерией, соединяющей такие районы, как «ГПЗ», г. Заречный (город-спутник), с численностью свыше 70 000 чел. с центральной частью города.

Рядом с жилым комплексом расположен лесной массив, пользующийся большой популярностью у жителей района. К тому же он является прекрасным местом для семейного отдыха. Поблизости с участком застройки находится стадион «Восток», спортивный комплекс «Олимпийский», который на сегодняшний день является самым престижным комплексом в городе. Ведь он оснащен несколькими бассейнами, футбольными и волейбольными площадками, теннисными кортами, фитнес-центром, тренажерным залом, сауной, гостиницей и многим другим.

В шаговой доступности расположены школы и детские сады, подростковые клубы и стадионы, магазины, автозаправочные станции и станции технического обслуживания. Близость к лесному массиву, отсутствие крупных промышленных предприятий, благоприятная роза ветров обеспечивает в районе всегда свежий и насыщенный кислородом воздух. Неподалеку от жилого комплекса «Олимпийская роща» находится единственная в городе детская железная дорога, одна из достопримечательностей г. Пензы.

Источник: <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3245>; <http://kvtira58.ru/object/view/31/olimpijskaja-rogaj>

Далее Оценщик приводит краткое описание характеристик местоположения оцениваемого объекта.

Таблица 3. Краткое описание характеристик расположения

Наименование объекта	Квартира
Адрес расположения	Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А
Транспортная доступность	Хорошая. В 400 м, в 5 мин пешком – «Стадион «Локомотив» (автобусы, маршрутные такси)

Типичная застройка района	Находится в жилом массиве
Инфраструктура района	В шаговой доступности находится средняя школа № 26, детский сад № 57, магазины, поликлиника «Амбулатория», стадион «Локомотив»
Парковка	Наземная гостевая автостоянка

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком

Вывод: Оцениваемая квартира расположена в ЖК «Олимпийская роца» на улице Ново-Казанская Железнодорожного района г. Пензы. Данный район является окраинным и преимущественно застроен типовым современным жильем. На близком расстоянии от Объекта оценки расположены остановки общественного транспорта, что говорит о хорошей транспортной доступности. Рядом с жилым домом расположены необходимые объекты инфраструктуры: супермаркеты, магазины, школы и детские сады. Анализ района местоположения Объекта оценки позволяет сделать вывод о средней инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта, в частности при условии использования его в качестве жилого помещения (квартиры).

2.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ЕГО ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, а также его юридическое описание

Наименование объекта	Квартира № 7, назначение: жилое, площадью 74,00 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером: 58:29:2009016:2730, расположенная по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Балансовая стоимость объекта, руб.	Отсутствует
Количество комнат	3
Общая площадь с учетом лоджии, кв. м	80,2
Общая площадь, кв. м	74,0
Жилая площадь, кв. м	46,1
Площадь кухни, кв. м	10,0
Высота помещения по внутреннему обмеру, м	2,5
Этаж/этажность расположения	1/12 (включая подвал и тех. этаж)
Год постройки здания, в котором расположен объект	2015
Основные конструктивные элементы здания, в котором находится объект	Материалы фундаментов – ж/б сваи, ростверк; материалы стен – кирпичные с утеплением; материалы перекрытий – сборные и железобетонные; материал кровли – рулонная
Качество (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт, дизайнерский ремонт) и состояние отделки	Черновая отделка
Описание отделки помещения	Входная дверь ДВП, окна: пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок, внутриквартирные перегородки возводятся в соответствии с проектной документацией, стены – штукатурка (под шпаклевку), потолки – затирка рустов плит перекрытия, полы – жилых помещений, кухонь и коридоров – звукоизоляция (шума нет), стяжка подготовлена под линолеум), в санузлах и ванных – гидроизоляция, стяжка

Внутриквартирные инженерные коммуникации	Холодное и горячее водоснабжение выполнено в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой на них запорной арматуры; установлены счетчики холодной и горячей воды; канализация выполнена в объеме вертикальных стояков и поквартирных отводов от санитарно-технического оборудования с установкой заглушек; электроснабжение – выполнена прокладка распределительных кабельных линий до квартиры и по квартире; установлены электросчетчик, выключатели, розетки, патроны; установлена газовая плита, установлен газовый счетчик.
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены- полной/частичной)	Новое
Санузел	Раздельный
Балкон (лоджия)	Лоджия
Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п., учитываемого при оценке	Отсутствует
Имущественные права на объект	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» Управляющая компания «Радомир», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права № 171598 от 13 апреля 2016 г.

Источник: копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Рисунок 3. Фотография оцениваемого объекта по состоянию на 2016 г.



Источник: <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/68286>

Целью настоящей оценки является определение справедливой стоимости недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 ГК РФ, в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть в данном случае управляющей компанией в соответствии с правилами доверительного управления. Однако, в соответствии с пп. 14 статьи 13.2 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Оцениваемый объект недвижимости имеет ограничение (обременение) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является ограничением (обременением), подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида ограничения (обременения) осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие ограничения (обременения) связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

Так как предполагаемое использование результатов оценки – для расчета величины чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, и при продаже новым собственником будет оформлено право собственности, то оценка производится без учета ограничений (обременений), связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) – доверительным управлением. Ограничение (обременение) и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В связи с данными фактами ограничение (обременение) доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Вывод: Объект оценки представляет собой 3-х комнатную квартиру, расположенную в 12-этажном жилом доме по ул. Ново-Казанская, д. 6А в г. Пензе. В помещениях Объекта оценки выполнена черновая отделка, предусмотрены лоджия и отдельный санузел.

Оцениваемым правом на Объект оценки является право общей долевой собственности. Ограничение (обременение) Объекта оценки в виде доверительного управления и ограничения (обременения), связанные с общей долевой собственностью, не учитывались. Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Оценка проводилась из допущения о достоверности предоставленной Заказчиком информации о правах на Объект оценки и ограничениях (обременениях) данных прав.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на стоимость имущества, их можно условно разделить на:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния, курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на стоимость имущества.

Источник: статья «PEST – анализ», консалтинговая компания B2B Airwaves, недатированная, <http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок», Герасимчук В.И., Малышенко К.А., Малышенко В.А., добавлена на сайт 04 декабря 2012 г., http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412, анализ Оценщика

Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость Объекта оценки

Современная ситуация в мире отличается определенной нестабильностью, сомнительной эффективностью работы международных организаций и политических институтов, а также присутствием постоянно растущих испытаний, таких как терроризм, глобальный сепаратизм, истощение ресурсов и т.д.

Формируются три новых центра экономической силы: Трансатлантическое и Транстихоокеанское партнерства, а также пространство Великого шелкового пути, к формированию которого недавно приступил Китай. При этом глобальная конфликтность будет реализовываться в форме не только региональных, локальных, но и, главное,

внутренних конфликтов. Велика вероятность возникновения новых конфликтов, которые будут сопровождать дрейф «глобального центра силы» от США к Китаю.

Кроме того, нарастанию напряженности в различных регионах мира способствует усиление кризисных явлений в международной экономике, обострение борьбы за энергетические, водные, продовольственные и иные ресурсы. В мире сохраняются значительные запасы ядерных вооружений, химического и биологического оружия. Нарастают военные потенциалы ведущих стран.

Главное, что заботит Россию и определяет ее политику сегодня, — наступление эпохи низких цен на энергоносители и другие сырьевые продукты. Резкое падение цен на нефть заметно девальвировало геополитическую значимость России в глазах ее основных партнеров в Европе и Азии. Объективно ситуация подталкивает к диверсификации экономики страны. Но для успешной диверсификации стране необходимо взять на вооружение абсолютно иную экономико-политическую модель, создать благоприятную для бизнеса атмосферу, поддерживать предпринимательство и заниматься техническими инновациями.

В краткосрочной или среднесрочной перспективе России, скорее всего, придется столкнуться с исламским радикализмом на своих южных границах. Ближний Восток создает нестабильность, уже распространяющуюся на другие регионы исламского мира, в том числе на Среднюю Азию и часть Кавказа.

Таким образом, тенденции мирового развития свидетельствуют о высокой динамичности политической обстановки в мире. Происходящие международные процессы многогранны по своему характеру и являются всеохватывающими по своим масштабам. Продолжается эволюция ключевых мировых институтов и межгосударственных отношений в целом.

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- санкции в отношении России, введенные США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- продолжение напряженной ситуации на Украине и в Сирии;
- напряженность во взаимоотношениях США и России;
- нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику;
- борьба между Россией и Китаем за инфраструктуру в Центральной Азии.

Также на стоимость Объекта оценки могут влиять различные политические факторы:

- внешняя и внутренняя политика государства;
- государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- денежно-кредитная политика;
- федеральные выборы;
- государственный бюджет и правительственные расходы;
- изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

Источник: статья «Продуманный геополитический курс или везение?», 01 ноября 2016 г. (<http://csef.ru/ru/politica-i-geopolitica/326/produmannyj-geopoliticheskij-kurs-ili-vezenie-7196>); статья

«России угрожают три новых центра силы», 14 сентября 2016 г. (<http://eurasian-defence.ru/?q=analitika/rossii-ugrozhayut-tri-novyh>), статья «Дмитрий Тренин: Внешняя политика России в ближайшие пять лет: цели, стимулы, ориентиры», 29 апреля 2016 г. (<http://svop.ru/main/20112/>); анализ, проведенный Оценщиком

Основные тенденции социально-экономического развития России по итогам 2016 г.

- Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2% г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1%. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9% г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5%, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6%, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1% г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5% г/г, в 2016 году рост составил 1,5% г/г.
- Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3% г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4% г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4% м/м).
- Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн кв. м общей площади, что на 5,5 млн кв. м меньше, чем в 2015 году).
- В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4%, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1% (в 2015 году – 12,9% и 15,5% соответственно). В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января 2017 г. за годовой период инфляция снизилась до 5,3% (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4%).
- В декабре безработица снизилась до 5,3% от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2% от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8%).
- По данным Федеральной таможенной службы России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2% г/г до 254,1 млрд долл. США, импорт – на 1,4% г/г до 163,9 млрд долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд долл. США, уменьшившись на 13,0% г/г.
- В январе-ноябре 2016 г. отмечалось замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд долл. США, уменьшившись на 11,9% относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2%,

импорт – на 0,8%. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9% к 2015 г.

- В 2016 г. произведенный ВВП составил 85 880,6 млрд руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2% г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3% г/г) и внешний спрос (2,3% г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8% г/г).
- Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.
- За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г. по сравнению с 2015 г. сократились на 199,7 млрд руб., или на 1,5%, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд руб.
- Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11%. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5%. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б. п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.
- В декабре 2016 г. в 6 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,7% и более. Самый значительный прирост цен отмечен в Кабардино-Балкарской Республике – 1,3% в результате удорожания непродовольственных товаров на 2,3%, и в Республике Адыгея – 0,9% в результате увеличения цен на продукты питания на 1,5%.
- Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2016 г. составила 3 701,9 руб. и, по сравнению с предыдущим месяцем, выросла на 0,9%, а с начала года – на 3,5%.

Таблица 5. Основные показатели развития экономики за 2016 г., %

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ввп ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обработывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁴⁾	-3,2 ⁴⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁴⁾	-9,0 ⁴⁾	2,1 ⁴⁾	2,4 ⁴⁾	0,5	0,6 ⁴⁾
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁴⁾	47054 ⁵⁾		36703 ⁴⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁴⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁴⁾	-2,0 ⁴⁾	1,8 ⁴⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁴⁾	341,5 ⁴⁾	26,6 ⁴⁾	28,5		279,2 ⁴⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁴⁾	193,0 ⁴⁾	17,5 ⁴⁾	19,3		191,4 ⁴⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности
1) Оценка Минэкономразвития России
2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь–декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
7) Оценка
8) По методологии платёжного баланса
9) Оценка Банка России

Источник: статья «Продуманный геополитический курс или везение?», 01 ноября 2016 г. (<http://csef.ru/ru/politica-i-geopolitica/326/produmannyj-geopoliticheskij-kurs-ili-vezenie-7196>)

- ♦ Индекс производства транспортных средств и оборудования в 2016 году снизился на 3,0% г/г. По сравнению с 2015 годом, падение замедлилось (-8,5% г/г). По данным Росстата, в декабре производство легковых автомобилей выросло на 11,3% г/г, однако за год зафиксирован спад (-7,4% г/г).

Таблица 6. Доходы населения в 2016 г.

Доходы населения, 2016										
	I кв	II кв	I полугод	III кв	окт	нояб	дек		IV кв	2016 г.
							% г/г	м/м ¹		
Номинальная заработная плата, руб.	34 000	37 404	35 707	35 744	35 749	36 195		47 054	39 649	36 703
% г/г	7,7	7,7	7,8	8,1	6,5	8,0	7,9		7,4	7,7
Реальная заработная плата	-0,6	0,3	0,0	1,2	0,4	2,1	2,4	0,5	1,5	0,6
Средний размер назначенной пенсии, руб.	12 299	12 418	12 359	12 416	12 435	12 428		12 422	12 428	12 390
% г/г	5,3	2,7	4,0	2,8	2,8	2,8	2,8		2,8	3,4
Реальные располагаемые доходы	-4,2	-6,3	-5,3	-6,5	-5,6	-6,0	-6,1	1,1	-6,0	-5,9

¹ Сезонно очищенные данные

Источник: Мониторинг: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07 февраля 2017 г. (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/2017070204>)

- Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6%. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1% г/г, в ноябре – 6,0% г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9%. Номинальная заработная плата за 2016 г составила 36 703 руб. / мес.

Источник: Мониторинг: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07 февраля 2017 г. (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/2017070204>)

Основные тенденции социально-экономического развития Пензенской области и г. Пензы в 2016 г.

- На протяжении последних лет промышленный комплекс Пензенской области показывает положительную динамику. По индексу промышленного производства Пензенская область входит в пятерку лучших среди регионов Приволжского федерального округа (ПФО) и занимает 29 место среди регионов Российской Федерации. В 2016 году индекс промышленного производства в Пензенской области сложился на уровне 103,7%, что в среднем выше, чем по РФ (101,1%) и по ПФО (100,8%);
- Отмечается стабилизация ситуации в сфере потребительского рынка. Среди регионов Приволжского федерального округа по объему платных услуг населению область заняла 3 место, поднявшись с 13 позиции. Среди регионов РФ удалось улучшить результат почти в 2 раза, поднявшись с 74 позиции на 23 место. По обороту розничной торговли регион занимает 3 место в ПФО. По России по данному показателю Пензенская область улучшила позиции на 24 пункта и заняла 18 место.
- По индексу производства продукции сельского хозяйства Пензенская область находится на пятом месте среди регионов ПФО;
- Благодаря снижению в регионе уровня инфляции Пензенская область входит в пятерку лучших субъектов РФ с самой низкой стоимостью минимального набора продуктов питания (5 место в РФ и 3 в ПФО);
- Индекс потребительских цен в Пензенской области – один из самых низких среди субъектов Российской Федерации – 104,2%. В целом по Российской Федерации

инфляция сложилась на уровне 105,4%, в Приволжском федеральном округе – 104,6%;

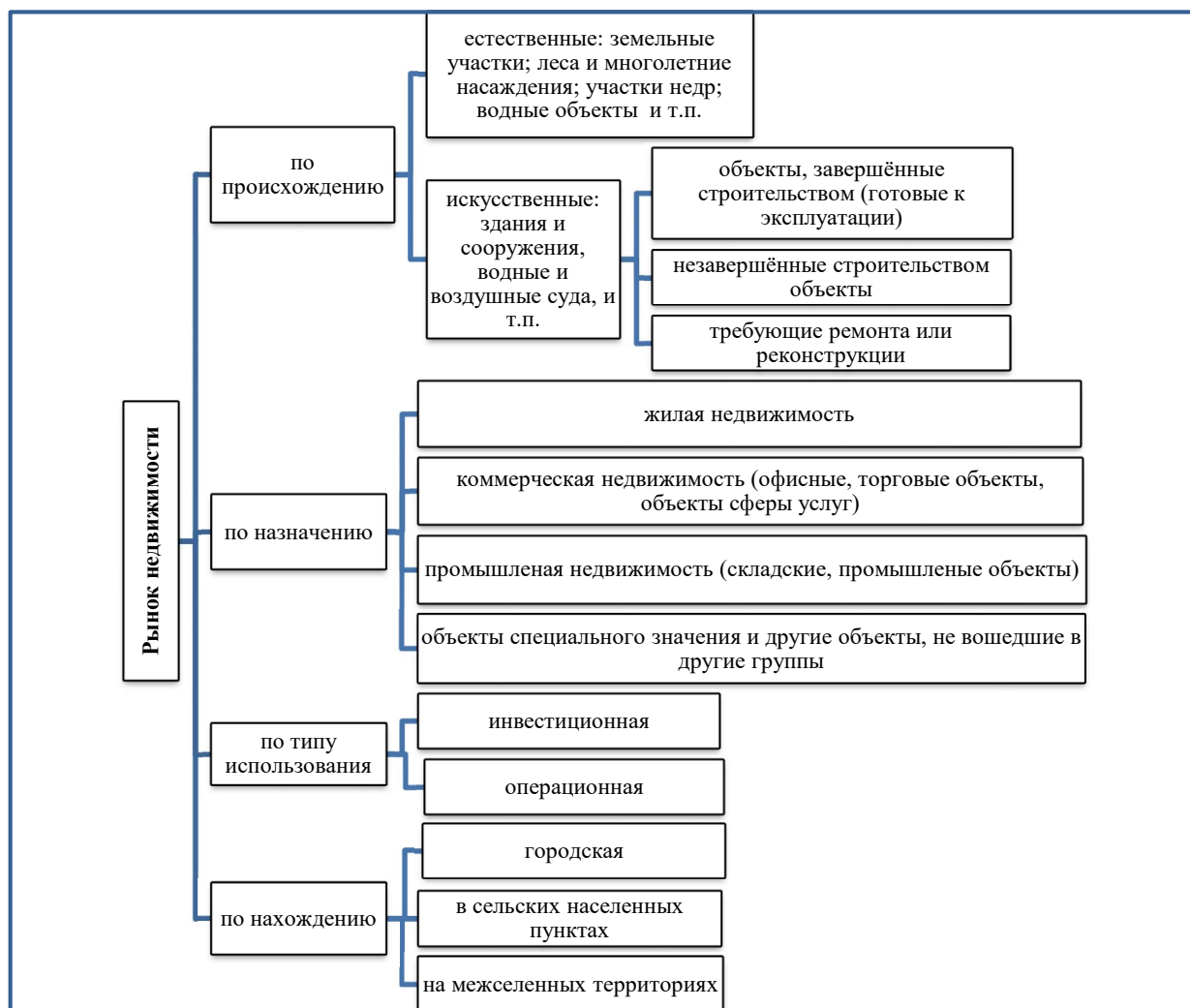
- Средняя заработная плата за 2016 год составила в Пензенской области 25 769 рублей, что на 60 рублей или 0,2% больше, чем годом ранее;
- Снизилась просроченная задолженность по заработной плате работников организаций с 27,3 млн руб. в 2015 году до 5,9 млн руб. в 2016 году. По этому показателю в 2016 году среди субъектов России регион занимает 16 место, поднявшись с 41 позиции в 2015 году и 3 место среди регионов ПФО, улучшив результат на 8 позиций;
- Уровень зарегистрированной безработицы в Пензенской области на протяжении последних лет остается стабильно низким. На конец декабря 2016 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,9%, что ниже, чем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу (РФ-1,2%, ПФО – 1,0%).

Источник: Статья «По итогам 2016 года Пензенская область улучшила позиции среди субъектов Российской Федерации по ряду социально-экономических показателей» от 01 марта 2017 г. (<http://econom.pnzreg.ru/news/2017/03/1/9290210>)

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 4. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

В нижеследующей таблице представлено сегментирование рынка жилой недвижимости, так как оценивается жилой объект.

Таблица 7. Классификация объектов жилой недвижимости

Критерий классификации	Вид жилья	Описание
В зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и их платежеспособности	Жилье высокой степени комфортности	<p>Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили семь критериев элитности, отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ место - светлое, чистое. Придомовая территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера и хороший вид из окон на воду и/или зеленые насаждения, близость к центру. Местоположение – основной критерий элитности – является и основным фактором ценообразования; ♦ материал – дом должен быть построен из надежных экологичных материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектурное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30). Часто элитность дома определяется именем архитектора; ♦ клубность - важно не только то, где вы живете, но и то, кто живет рядом. В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы населения (не среднего класса). Социокультурной единицей элитного жилья является именно дом с

Критерий классификации	Вид жилья	Описание
		<p>жильцами (в перспективе – квартал). Число квартир на площадке должно быть не более двух;</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ инженерные сети должны обеспечивать комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным. Инженерные системы должны быть выполнены из экологически чистых материалов, иметь большой срок эксплуатации; ♦ инфраструктура должна включать подземный паркинг, из которого можно попасть в квартиру или на этаж; внутренний дворик или придомовую зеленую зону, магазины, прачечные; службы консьержей, уборки квартир, быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату; причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости; ♦ элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом – это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов. Когда житель такого дома произносит его название, ему уже не нужно называть адрес – все и так поймут, о чем идет речь; ♦ управление недвижимостью. Престиж складывается не только из вышеперечисленных критериев, но и из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт на таком уровне, чтобы жильцы постоянно ощущали свою избранность.
	<i>Жилье повышенной комфортности</i>	<p>Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города, кроме мест массового строительства дешевого панельного жилья; высоту дома до 9 этажей; низкую плотность окружающей застройки; ♦ хороший вид из окон, ориентацию окон более чем на одну сторону света, обязательный учет розы ветров в проекте дома; ♦ индивидуальную планировку (перегородки ставятся по желанию владельца); ♦ минимальный размер квартир – 50-60 кв. м (максимальный – определяет заказчик) при высоте потолка 2,8-3,2 м; деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны; наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации близких к квадрату, и большой кухни (не менее 15 кв. м); ♦ наличие нескольких санузлов; инженерные коммуникации из металлопластика; ♦ высокую степень звуко- и теплоизоляции; деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя; надежные металлические двери; ♦ конструкцию пола с бетонной стяжкой и системой подогрева либо с утеплителем; ♦ эффективную приточно-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление; ♦ круглосуточную охрану. В комплекс охранных устройств входят видеокамеры, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем – все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности; ♦ парковку для машин.
	<i>Типовое жилье (эконом-класс)</i>	<p>Для него характерно размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.</p>
	<i>Жилье низких потребительских качеств (низший эконом-класс)</i>	<p>Предназначено для населения с низкой платежеспособностью. Размещено в непрестижных районах и удалено от основных транспортных коммуникаций. Принадлежит к зданиям старого фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-</p>

Критерий классификации	Вид жилья	Описание
		строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения.
На основании градостроительных ориентиров	<i>Дома старого фонда</i>	Построены в дореволюционный период
	<i>Дома постройки 1917 – конца 1930-х гг.</i>	Отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений и расположены в непосредственной близости к местам приложения труда того периода, малопrestижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками
	<i>«Сталинские» дома»</i>	Расположены преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон, районах
	<i>Дома первого поколения индустриального домостроения</i>	«Хрущевки» 1960-х гг. с заниженными архитектурно-технологическими параметрами
	<i>Дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970–1980-х гг.</i>	Дома, в градостроительном проектировании которых использовались более высокие нормы и стандарты, по сравнению с домами первого поколения
	<i>Современные жилые дома</i>	Современные дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик
В зависимости от материала наружных стен		Кирпичные
		Панельные
		Монолитные
		Деревянные
		Смешанного типа
В зависимости от продолжительности и характера использования	<i>Первичное</i>	Жилье, не бывавшее в эксплуатации и приобретенное непосредственно у застройщика или его представителя
	<i>Вторичное</i>	Жилье, бывшее в эксплуатации, продажу которого осуществляет владелец
	<i>Третичное</i>	Номера в гостиницах, отелях
В зависимости от этажности	<i>Малозэтажный дом</i>	До 3 этажей
	<i>Многоэтажный дом</i>	От 4 до 9 этажей
	<i>Дом повышенной этажности</i>	От 10 до 20 этажей
	<i>Высотный дом</i>	Выше 20 этажей
	<i>Дома переменной этажности</i>	-
В зависимости от вида объекта недвижимости	<i>Жилой дом</i>	Индивидуальное обособленное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием в доме
	<i>Квартира</i>	Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с проживанием
	<i>Комната</i>	Часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан
	<i>Помещение</i>	Единица объекта недвижимости, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования для жилых и иных целей

Источник: А. Н. Асаул «Экономика недвижимости», 3-е изд., исправленное - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009 г. (http://www.aup.ru/books/m491/6_3_2.htm)

3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Предложение

В 2016 г. в г. Пензе девелоперская активность в отношении закладки новых многоквартирных домов пошла на спад, что на фоне активного ввода жилья привело к сокращению количества новостроек. Однако дефицита предложения это не вызвало, т.к. с 2015 г. и по сегодняшний день спрос по-прежнему является сниженным.

По итогам 3 квартала 2016 г. в стадии строительства находится 700 848 кв. м или 14 093 квартиры. Если на протяжении всего 2015 г. показатель оставался практически неизменным (около 900 тыс. кв. м), то в 2016 г. он стабильно снижается. Третий квартал в данном отношении не стал исключением.

В течение 3 квартала 2016 г. общее количество квартир в вышедших объектах составило около 1,1 тыс. ед. В рассматриваемый период состоялось начало строительства очередных литеров в рамках таких жилых комплексов, как, например, «Три тополя» или «Запрудный». Всего за 9 месяцев 2016 г. в новых проектах заложено порядка 3,4 тыс. квартир. В то же время, за аналогичный период 2015 г. данный показатель был практически в 1,5 раза выше (4,9 тыс. квартир).

Объемы ввода жилья, напротив, высоки. По итогам 9 месяцев 2016 г. достроено около 307 тыс. кв. м, что сопоставимо с годовым результатом 2015 г. (315,2 тыс. кв. м).

Основой рассматриваемого рынка является эконом-класс, на который приходится свыше 60 % от общего объема предложения. К значимым объектам данного сегмента можно отнести, например, «Запрудный», «Лукоморье», «Тамбовская застава», «Город Спутник», «Среда-2», «Северное сияние». Второе место занимает средний класс. В этом сегменте можно выделить проекты «Тернопольский», «Сурская ривьера», «Маяковский квартал» и «Прилесный». Качественное жилье в г. Пензе представлено единичными комплексами. По состоянию на октябрь 2016 г. в бизнес-классе возводится всего одна новостройка - «Вертикаль». В элитном - 2 небольших жилых дома на ул. Московская и ул. Горького, оба из которых являются объектами строительной компании МУП «Пензгорстройзаказчик».

Таблица 8. Структура общего объема МЖС в г. Пензе по классам, 3 квартала 2016 г.

Класс	Объем МЖС ³ , кв. м	Рыночная доля, %
Эконом-	425 522	60,7%
Средний	264 607	37,8%
Бизнес-	6 342	0,9%
Элитный	4 377	0,6%
Итого:	700 848	100,0%

Источник: MACON Realty Group, «Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости г. Пенза. Октябрь 2016 года», дата публикации 09 декабря 2016 г. (<http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1650>)

³ Многоэтажное жилое строительство

Застройщики города еще несколько лет назад стали активно наращивать в своих проектах долю однокомнатных квартир и студий, одновременно увеличивая компактность всех типов квартир. Такой подход позволил повысить степень доступности жилья и существенно расширить круг платежеспособной аудитории. Однако потенциал данного инструмента на сегодняшний день по большей части исчерпан: доля однокомнатных квартир и студий доведена до достаточно высокого значения (до 59%), а средние площади в рамках всех типов квартир соответствуют оптимальным (на сегодняшний день средняя площадь квартир новостроек всех классов составляет 49,7 кв. м).

Источник: MACON Realty Group, «Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости г. Пенза. Октябрь 2016 года», дата публикации 09 декабря 2016 г., (<http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1650>)

Наиболее распространенным материалом стен многоквартирных домов является кирпич. Из этого материала строится 63% домов, 17% - приходится на монолитное домостроение.

Рисунок 5. Материал стен многоквартирных домов, возводимых в Пензенской области, %



Источник: статья «Рынок недвижимости в Пензе: состояние и перспективы», дата публикации 18 июня 2016 г. (http://www.penza-online.ru/novost/ekonomika/rynok-nedvizhimosti-v-penze-sostoyanie-i-perspektivy?ELEMENT_ID=3274)

Спрос

По оценкам MACON Realty Group, за 9 месяцев 2016 г. заключено 4 682 сделки, что практически соотносится с результатом аналогичного периода 2015 г. (4 541 ед.). Из них по итогам 3 квартала 2016 реализовано 1 450 квартир. Таким образом, падение продаж квартир остановилось, однако о полном восстановлении спроса говорить еще рано.

По оценкам компании MACON Realty Group, на сегодняшний день в остатке объектов первичного рынка МЖС находится около 8,6 тыс. квартир. При условии отсутствия выхода новых проектов, для полной реализации этого объема потребовалось бы около 1,3 лет, что приближено к оптимальным значениям.

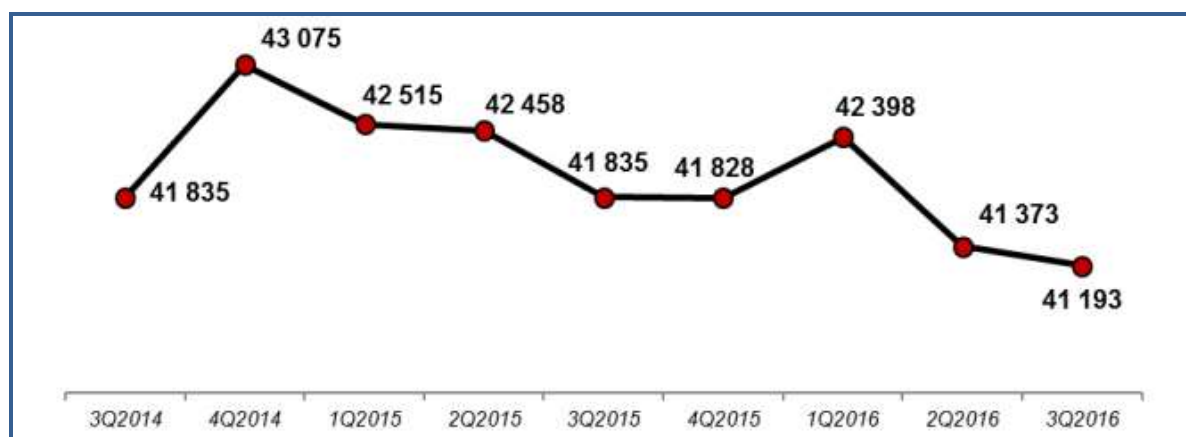
Источник: MACON Realty Group, «Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости г. Пенза. Октябрь 2016 года», дата опубликования 09 декабря 2016 г., (<http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1650>)

Коммерческие условия

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м демонстрировала стабильность в течение 2016 г., находясь в коридоре от 41 000 до 42 000 руб. Последний квартал в данном отношении исключением не стал. На сегодняшний день положительной коррекции цен препятствуют высокая эластичность спроса по цене и все еще сниженная емкость спроса.

В настоящее время средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Пензы составляет 41 193 руб., что на 1,5 п. п. ниже показателя на конец 2015 г. Данное изменение оценивается как незначительное.

Рисунок 6. Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Пенза, 3 квартал 2014 г. – 3 квартал 2016 г., руб.



Источник: MACON Realty Group, «Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости г. Пенза. Октябрь 2016 года», дата опубликования 09 декабря 2016 г., (<http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1650>)

В 3 квартале 2016 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м в новостройках эконом-класса составила 40 271 руб. (+0,3% относительно значения на конец 2 квартала 2016 г.), среднего - 42 176 руб. (-1,3%). В бизнес-сегменте показатель равен 49 080 руб. (+0,5%).

В прежние годы конкурентная борьба во многом лежала в плоскости бюджетов продажи. Застройщики выводили на рынок жилые комплексы с квартирами малой площади и, соответственно, доступным ценовым предложением. Подобная политика способствовала повышению доступности жилья и расширению круга платежеспособной аудитории. Однако в 2016 г. данный тренд прекратился. Дальнейшее существенное сокращение показателя видится маловероятным, т.к. достигнута высокая степень компактности представленных квартир. Потенциала для отрицательной корректировки цены 1 кв. м у большинства застройщиков, в связи с его невысоким текущим уровнем, также нет.

Источник: MACON Realty Group, «Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости г. Пенза. Октябрь 2016 года», дата опубликования 09 декабря 2016 г., (<http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1650>)

Таблица 9. Усредненные диапазоны бюджетов продажи на первичном рынке МЖС г. Пензы в разрезе классов, руб., 3 квартал 2016 г.

Класс	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.
Эконом-	1 601 150	2 374 535	3 281 127	1 876 629
Средний	1 864 067	2 765 914	3 740 434	2 311 245
Бизнес-	2 639 775	3 765 615	5 306 210	3 244 188
Итого:	1 718 485	2 536 731	3 533 433	2 039 053

Источник: MACON Realty Group, «Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости г. Пенза. Октябрь 2016 года», дата опубликования 09 декабря 2016 г., (<http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1650>)

Таблица 10. Средняя стоимость продажи кв. метра квартир в Пензенской области, Пензе по состоянию на 03 февраля 2017 г.

Квартира	Средняя площадь, кв. м	Средняя стоимость квартир	Средняя стоимость, кв. м
1-комнатная	34,86	1 766,79 т. р.	50,69 т. р.
2-комнатная	51,37	2 353,28 т. р.	45,70 т. р.
3-комнатная	71,93	3 302,99 т. р.	45,37 т. р.

Источник: Мир квартир, на 03 февраля 2017 г., (<http://penza.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>),

Таблица 11. Цены на квартиры в Пензе в декабре 2016 г. (продажа)

Недвижимость	Цена, руб./кв. м	Изменение цены за месяц	Изменение цены за год
Квартиры	43 302	-1,27%	-1,13%
Вторичный рынок	45 325	+1,51%	-2,5%
Новостройки	39 930	-7,43%	-2,8%

Источник: РОСРИЭЛТ (<https://rosrealty.ru/penza/cena/200>)

Прогнозы развития

В перспективе инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г. Пензы будет оцениваться как умеренная. Основными факторами его привлекательности останутся сохранение баланса спроса и предложения и высокой емкости спроса (несмотря на его сниженные текущие и прогнозные значения). Однако уровень цен по-прежнему останется невысоким.

В ближайшие годы развитие ситуации в сегменте многоэтажной жилой недвижимости г. Пензы, по мнению аналитиков MACON Realty Group, будет происходить по следующему сценарию:

- Девелоперская активность по итогам 2016 г. останется сниженной - объем новых проектов по сравнению с предыдущим годом сократится не менее чем на 15 %. В 2017 г. возможен прирост показателя. Однако его величина не превысит 10 %-15 %, т.к. дефицита предложения нет, и активного восстановления спроса так же не ожидается.
- Существенная корректировка стоимости 1 кв. м в ближайшей перспективе маловероятна. Причин для глубокого снижения цен нет, как нет и предпосылок для значительного роста, в первую очередь, на фоне сниженной платежеспособности местного населения.
- Постепенное восстановление спроса начнется с 2017 г. Однако достижение пиковых значений 2014 г. возможно только в долгосрочной перспективе - не ранее 2019-2020 гг. Если говорить о соотношении спроса и предложения, то оно в ближайшие годы останется сбалансированным.

Источник: MACON Realty Group, «Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости г. Пенза. Октябрь 2016 года», дата публикации 09 декабря 2016 г., <http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1650>

Для определения средней цены 1 кв. м квартир в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщик привел выборку объявлений о продаже квартир, сопоставимых по основным ценообразующим факторам с оцениваемым объектом.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице.

При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался следующими правилами:

- подбирались предложения о продаже квартир в сданных после 2000 г. или

строящихся домах в Железнодорожном районе г. Пензы;

- ♦ подбирались предложения о продаже квартир в кирпичных жилых домах, сопоставимых по этажности, классу, с жилым домом, в котором расположена оцениваемая квартира.

В качестве объектов-аналогов для оцениваемой квартиры были отобраны объекты №№ 1-5.

Таблица 12. Предложения, выявленные при мониторинге рынка продажи трехкомнатных квартир в Железнодорожном районе г. Пензы

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м.	Этаж/этажность	Отделка	Тип дома	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Ново-Казанская, д.8	67,00	5/10	Отделка эконом-класса	Кирпичный	4 000 000,00	46 783,63	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_85.6_m_210_et._862987020	Аналог
2	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д.72	63,00	5/8	Черновая отделка	Кирпичный	3 330 000,00	42 151,90	https://realty.yandex.ru/offer/8006667013890799104/	Аналог
3	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д.64	76,60	1/9	Качественная отделка	Кирпичный	3 500 000,00	52 238,81	https://www.realtymag.ru/kvartira/prodazha/172617727	Аналог
4	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д.16	86,30	4/10	Отделка эконом-класса	Кирпичный	4 480 000,00	51 911,94	https://penza.cian.ru/sale/flat/152923558/	Аналог
5	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д.22	63,00	5/8	Отделка эконом-класса	Кирпичный	3 500 000,00	45 691,91	http://www.penza-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-46/	Аналог
6	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д.5Е	66,00	2/11	Черновая отделка	Кирпичный	2 830 000,00	42 878,79	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_1422_et._998982452	Нет. Наименее сопоставим с объектом оценки по местоположению.

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м.	Этаж/этажность	Отделка	Тип дома	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
7	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ЖК Среда-2, ул. Антонова, стр. 3	71,00	1/22	Качественная отделка	Кирпичный	3 209 000,00	45 197,18	http://www.58.bn.ru/sale/city/newflats/21606480/?utm_source=yandex-realty&utm_medium=special&utm_campaign=export-regions-yandex-realty	Нет. Является жильем повышенной комфортности (детские площадки, парковка входят в комплекс построек).

Источник: открытые информационные источники

Предложений на рынке представлено довольно большое количество, в связи с этим, Оценщик выше отобразил лишь часть представленных в открытом доступе объявлений, для того, чтобы определить среднюю стоимость 1 кв. м квартир в строящихся домах, аналогичных дому, в котором расположена оцениваемая квартира. Так для трехкомнатных квартир в сопоставимых домах с домом, в котором расположена оцениваемая квартира средняя цена предложения 1 кв. м составляет 46 693,45 руб./кв. м и варьируется от 42 151,90 руб./кв. м до 52 238,81 руб./кв. м.

Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта жилое. Иные виды использования Оценщиком не рассматривались (см. раздел 4 Отчета).

3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе Отчета представлен перечень ценообразующих факторов (элементов сравнения), использовавшихся при определении справедливой стоимости Объекта оценки, и содержится обоснование значений (диапазонов значений) данных ценообразующих факторов.

Таблица 13. Анализ влияния ценообразующих факторов

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) передаваемых прав	Передаваемые имущественные права	Типичными правами, передаваемыми на рынке жилья, являются право собственности и право требования. Обычно подбираются объекты-аналоги с одинаковым составом прав. В случае их отличия необходимо учитывать риск, связанный с возможными задержками или остановкой строительства. То есть, при прочих равных условиях объекты на праве собственности дороже объектов, передающихся на праве требования.
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	В случае наличия ограничений (обременений) стоимость объекта может изменяться в зависимости от ограничения (обременения) и его влияния на стоимость объекта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Местоположение объекта	Адрес расположения	В зависимости от района местоположения стоимость объектов может варьироваться. Расчет корректировки при необходимости ее введения приводится в пункте «Описание вводимых корректировок».
Физические характеристики объекта	Площадь	Ввиду развитости рынка в качестве объектов-аналогов подбирались сопоставимые по площади объекты. С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается.
	Тип дома	Квартиры, расположенные в кирпичных и монолитных домах, как правило, дороже, чем квартиры в панельных домах. При внесении корректировки ссылка на исследование указывается в описании корректировки.
	Этаж расположения	Наиболее привлекательными являются квартиры на средних этажах. На первом этаже квартиры стоят на 5-10% дешевле, последний этаж при наличии технического этажа не изменяет цены квартиры, при его отсутствии стоимость может измениться на 3-5% в меньшую сторону (по данным аналитики и анализа рынка жилой недвижимости, при внесении корректировки ссылка на исследование указана в описании корректировки).
	Вид и состояние отделки	Цены предложений жилых объектов могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. При необходимости введения корректировка рассчитывается по данным строительных и ремонтных компаний о стоимости ремонта.
	Наличие балкона/лоджии	Отсутствие балкона/лоджии может уменьшить стоимость квартиры (по данным аналитики и анализа рынка жилой недвижимости, при внесении корректировки ссылка на исследование указана в описании корректировки).
	Санузел	Тип санузла (совмещенный или отдельный) влияет на стоимость квартиры, так как в большинстве случаев предпочтения собственников отдаются отдельному санузлу.
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Коммунальные платежи, налог на недвижимость, могут отличаться для квартир в различных районах города и домах. Коммунальные платежи могут меняться при изменении жильцами управляющей компании или создании товарищества собственников жилья. Данный фактор необходимо учитывать при расчете справедливой стоимости, однако, он несущественно влияет на стоимость квартиры и обычно величина расходов сопоставима в домах одного класса.
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов)

Источник: методическая литература, анализ Оценщика

3.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости, можно условно разделить на: политические, экономические, социальные. Анализ современной глобальной политической обстановки в стране и мире свидетельствует о росте нестабильности. Нарастанию напряженности способствует расширение масштабов терроризма и радикального экстремизма, усиление кризисных явлений в международной экономике и т. д. В этих условиях усиливается фактор неопределенности, обусловленный нестабильностью политической обстановки.

По оценке Минэкономразвития России, в IV квартале 2016 года темпы роста ВВП РФ с исключением сезонности вышли в положительную область. Однако в годовом выражении динамика экономики останется отрицательной. За 2016 год ВВП сократился на 0,6%.

По итогам года инфляция составила 5,4%, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1% (в 2015 году – 12,9% и 15,5% соответственно)

В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась на 0,6%. Номинальная заработная плата за 2016 г составила 36 703 руб./мес.

В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8%).

На протяжении последних лет промышленный комплекс Пензенской области показывает положительную динамику. По индексу промышленного производства Пензенская область входит в пятерку лучших среди регионов Приволжского федерального округа и занимает 29 место среди регионов Российской Федерации. В 2016 году индекс промышленного производства в Пензенской области сложился на уровне 103,7%, что в среднем выше, чем по РФ (101,1%) и по ПФО (100,8%).

Благодаря снижению в регионе уровня инфляции Пензенская область входит в пятерку лучших субъектов РФ с самой низкой стоимостью минимального набора продуктов питания (5 место в РФ и 3 в ПФО).

Средняя заработная плата за 2016 год составила в Пензенской области 25 769 рублей, что на 60 рублей или 0,2% больше, чем годом ранее.

В 2016 г. в Пензенской области на 7% увеличились денежные доходы на душу населения. Показатели безработицы остаются на стабильно низком уровне. На конец 2016 года уровень официальной безработицы составил 0,90%, что ниже, чем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу (РФ-1,2%, ПФО – 1,0%).

Таким образом, социально-экономическая ситуация в Пензенской области сопоставима со среднероссийской по основным показателям.

Оцениваемый объект относится к искусственным объектам завершенного строительства, представляет собой операционную жилую недвижимость, расположенную на городской территории. По классификации А. Н. Асаула оцениваемый объект относится по виду объектов к квартирам, по периоду использования к вторичному жилью, объект расположен в современном жилом доме эконом-класса. Жилой дом, в котором расположена квартира, относится к домам повышенной этажности, материал стен кирпичный.

Количество предложений на рынке недвижимости Пензы выросло за прошлый год на семьдесят процентов. Перспектив повышения стоимости жилья не наблюдается.

Спрос на недвижимость в Пензе отмечается динамикой снижения. Мало кто рассматривает недвижимость в качестве инвестиционных вложений. Большой спрос отмечается в Арбеково, т.к. здесь строится жилье улучшенного эконом-класса.

Средняя стоимость 1 кв. м трехкомнатных квартир в Железнодорожном районе г. Пензы, в домах аналогичных дому, в котором расположен оцениваемый объект, составляет 46 693,45 руб./кв. м и варьируется от 42 151,90 руб./кв. м до 52 238,81 руб./кв. м.

Основными факторами, влияющими на стоимость оцениваемого объекта, являются местоположение и его физические характеристики: площадь, этаж расположения, а также состояние объекта.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная продуктивность.

Рисунок 7. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

- *Физическая осуществимость* – анализируются физически возможные варианты использования объекта недвижимости, исходя из его местоположения, конструктивных особенностей и объемно-планировочных решений.
- *Юридическая правомочность* – возможность использования объекта, не противоречащая юридическим ограничениям.
- *Финансовая оправданность* – возможность использования объекта, обеспечивающая положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачами по альтернативным инвестициям.
- *Максимальная продуктивность* – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости квартиры, расположенной в многоквартирном жилом доме. Согласно п. 17 ФСО № 7, «анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта». Таким образом, в настоящем Отчете анализ наиболее эффективного использования оцениваемой квартиры проводится Оценщиком с учетом фактического использования других частей многоквартирного жилого дома.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на вышеприведенных четырех критериях. Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для определения наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ по всем категориям. Получены следующие значения:

Таблица 14. Определение факторов наиболее эффективного использования Объекта оценки

Критерий	Жилое помещение	Нежилое помещение		
		Торговое	Офисное	Производственно – складское
Юридическая допустимость	Да	Нет	Нет	Нет
Физическая осуществимость	Да	Нет	Нет	Нет
Финансовая осуществимость	Да	Нет	Нет	Нет
Максимальная продуктивность	Да	Нет	Нет	Нет
Итого	4	0	0	0

Источник: анализ Оценщика

Вывод: Принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием квартиры, оцениваемой в данном Отчете, является использование в качестве жилого помещения после проведения ремонтных работ внутри помещения.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.1.2 ИЕРАРХИЯ ДАННЫХ И ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДЫ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать, или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой

стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или

актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - ✚ процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - ✚ подразумеваемая волатильность;
 - ✚ кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **рыночный (сравнительный) подход** – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

5.1.4 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертонна или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 **доходный подход** – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 – 17 ФСО № 1).

5.1.5 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии Объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией Объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 – 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к

одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего Отчета применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

5.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

5.2.1 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 12 ФСО №1 рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения Объекта оценки и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов.
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - условия продажи;
 - условия рынка;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта;
 - экономические характеристики;
 - вид использования и (или) зонирование;
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение объекта») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Последовательные поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости⁴.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (ст. 435 ГК РФ). Согласно статье 437 ГК РФ, содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичной офертой).

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок.

Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в нижеследующей таблице. Полный объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах, а также правила их отбора представлены в пункте 3.3 данного Отчета.

⁴ Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

Таблица 15. Характеристики объектов-аналогов⁵

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	29 марта 2017 г.	12 марта 2017 г.	16 марта 2017 г.	16 марта 2017 г.	14 марта 2017 г.	10 марта 2017 г.
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Ново-Казанская, д.8	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д.72	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д.64	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д.16	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 22
Физические характеристики объекта	Площадь, кв. м ⁶	74,00	85,60	74,72	67,00	86,30	76,60
	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
	Этаж расположения	1/12	2/10	7/10	5/10	4/10	1/9
	Вид и состояние отделки	Черновая отделка	Отделка эконом-класса	Черновая отделка	Качественная отделка	Отделка эконом-класса	Отделка эконом-класса

⁵В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

⁶Для сопоставимости площадей Объекта оценки и объектов-аналогов использовались общие площади без учета лоджий и балконов

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
	Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Эксплуатация и оплата ЖКУ	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т.п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	4 000 000,00	3 330 000,00	3 500 000,00	4 480 000	3 500 000,00	
Источники информации	Интернет источник	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_85.6_m_2_10_et_862987020	https://realty.yandex.ru/offer/8006667013890799104/	https://www.realtyماغ.ru/kvartira/prodazha/172617727	http://www.penza-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-46/	https://realty.yandex.ru/offer/3782202278906166785/	
	Контактное лицо	Василий, тел.: +7 (937) 442-99-22	Екатерина Козлова, тел. +7 903 323-60-96	Никита, +7 (902) 209-65-55	Анисимова Людмила Владимировна, тел. +7 841 298-09-80 , +7 903 323-28-28	Елена Леонидовна, тел. +7 841 298-09-80 , +7 903 323-28-28	
Текст объявления			Продам квартиру без посредников. Дом 2009 г., ремонт социальный, пластиковые окна, лоджия застекленная (1,3 x 5,2 м). Большой двор, детская площадка, рядом вся инфраструктура (школа, детский сад, поликлиника). Тамбур на две квартиры. Торг.	3-комнатная квартира в новостройке ЖК Измайловский, корпус 4.2, дом сдан. Солнечная и видовая квартира, площадь квартиры 79 кв. м, комнат – 20+12+12 кв. м, кухня 13 кв. м, лоджия 6 кв. м, холл 12 кв. м, кладовая 2,5 кв. м. Квартира с	Продается 3-комнатная квартира с евроремонтom на ГПЗ по ул. Измайлова, 64, этаж 5/10 нового кирпичного дома 2014 г/п, не угл., новый современный ремонт, пласт. окна, выходы во двор, полы - ламинат, кафель, натяж. потолки,	3-комнатная квартира, площадь 86,3/46,4/15,1 кв. м, 4/10-этажного кирпичного дома, комнаты изолированные, лоджия застеклена, санузел раздельный, состояние - отличное, установлены пласт. стеклопакеты и мет. входная дверь. Квартира	Продается 3-комнатная квартира, ул. Антонова (остановка транспорта «ул. Антонова»). Площадь 76,6/48,3/10,7 кв. м, 1/9-этажного кирпичного дома, санузел раздельный, лоджия застеклена, имеется кладовая и тамбур.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
			качественной черновой отделкой.	хор. м/к двери, мет. вх. дверь, с/у разд., каф. нов. обр., хор. с/т, лоджия 6 кв. м застекл. ТСЖ, современный лифт, детские площадки, ухоженная придомовая территория, небольшая лесополоса. Рядом новая школа, дет. сад, остановка общ. транспорта «Детская ж/д», ул. Антонова, дворец спорта «Олимпийский», ТЦ Атак, ТЦ Лента, через новый мост быстрый выезд минуя пробки в центр города (ул. Измайлова уже расширяется), на ул. Кирова.	просторная и светлая, коридор 15 кв. м. Имеется тамбур на 4 квартиры. В шаговой доступности магазины, д/сад, школа. Развитая инфраструктура района. Торг.	Установлены счетчики на воду и газ. Квартира светлая, теплая, состояние - хорошее. Остается кухонный гарнитур.
Информация, полученная в результате интервьюирования		Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь указана без учета лоджии. Встроенное оборудование и мебель отсутствует. Санузел отдельный, лоджия имеется.	Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь без учета лоджии 74,72 кв. м. Встроенное оборудование и мебель отсутствует. Санузел отдельный, лоджия имеется.	Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь указана без учета лоджии. Встроенное оборудование и мебель отсутствует. Санузел отдельный, лоджия имеется.	Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь указана без учета лоджии. Встроенное оборудование и мебель отсутствует. Санузел отдельный, лоджия имеется.	Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь указана без учета лоджии. Остается кухонный гарнитур, однако при продаже без него цена квартиры не меняется. Санузел отдельный, лоджия имеется.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Фотоматериалы						

Источник: открытые информационные источники

5.2.2 ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Основные составляющие характеристики объектов-аналогов были приведены к характеристикам Объекта оценки с помощью внесения корректировок.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Отобранные объекты-аналоги №№ 1-5 по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, продаются на праве собственности.

Оцениваемый объект имеет обременение – доверительное управление, находится на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Таким образом, данный вид корректировок не применялся к объектам-аналогам.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемый объект в целях расчёта справедливой стоимости, продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам, так как происходит постоянно изменения рыночных условий и, следовательно, стоимости объекта-аналога. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, в связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

При использовании цен предложений в расчеты требуется включить корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае поправка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок (СРК - 2017 г.), март 2017 г. Общества с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 16. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Средние города								
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК - 2017 г.), март 2017 г., Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта, когда объект имеет невыгодное местоположение,

большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

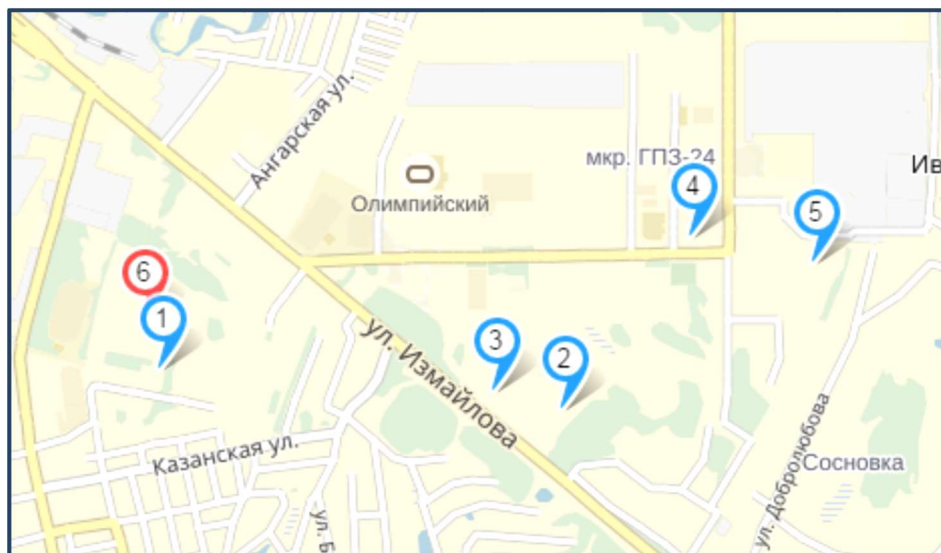
Корректировка на торг была принята как среднее значение для средних городов по жилым объектам в марте 2017 г. и составила 10,75%, так как по количеству населения г. Пенза относится к средним городам, следовательно, не выявлено причин для введения минимальной или максимальной скидки.

5. Местоположение Объекта оценки

Адрес расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения Объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Рисунок 8. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <https://constructor.maps.yandex.ru>, 1 – 5 обозначены объекты-аналоги, 6 – оцениваемая квартира

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги находятся в одном районе. Корректировка не требуется.

6. Физические характеристики Объекта оценки

Площадь

Площадь квартиры является существенным фактором, влияющим на ее справедливую стоимость. Оцениваемый объект имеет площадь 74,00 кв. м. Подобранные объекты-аналоги имеют сопоставимые площади – от 67,00 до 86,3⁷ кв. м. Также Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по числу комнат. Корректировка не применялась.

⁷Для сопоставимости площадей оцениваемой квартиры и объектов-аналогов, площади указаны с без учета лоджии

Тип дома

Важную роль при определении стоимости квартиры играет тип дома. Квартиры, расположенные в кирпичных и монолитных домах, как правило, дороже, чем квартиры в панельных домах. В связи с тем, что оцениваемый объект расположен в кирпичном доме, подобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых кирпичных домах, корректировка не вводилась.

Этаж/этажность расположения

Нахождение объекта жилой недвижимости (квартиры) на том или ином этаже может оказывать влияние на стоимость. Как правило, квартиры, расположенные на первом и последнем этаже дешевле, чем квартиры на средних этажах.

Оцениваемый объект расположен на 1 этаже 12-ти этажного дома. Объект-аналог №5 также расположен на 1 этаже, следовательно, корректировка не требуется. Остальные аналоги расположены на средних этажах. Следовательно, необходимо применить корректировку.

Поправка на этаж расположения определялась на основании аналитических данных портала «Оценщики и эксперты».

Таблица 17. Переход от цен квартир, расположенных на средних этажах, — к ценам квартир на первых этажах по состоянию вторичного рынка на текущий момент (по модулю в%)

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода : [%]	Модальный интервал ** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	4.63	4.14	3.25	4 — 5	128
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2016 года	3.93	3.92	3.35	3	15
1 квартал 2016 года	4.73	4.17	3.2	2 — 3	15
4 квартал 2015 года	4.42	4.07	3.45	3	13
3 квартал 2015 года	4.56	4.06	3.24	3	24
2 квартал 2015 года	4.81	4.07	2.99	2 — 3	16
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал 2014 года	4.69	4.16	3.17	4 — 5	13

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/175-korrektirovka-na-etazh-dlya-kvartir-ekonom-klassa-v-novyh-domah-samyh-poslednih-serij-perehod-ot-cen-kvartir-raspolozhennyh-na-srednih-etazhah-k-cenam-kvartir-na-pervyh-etazhah-po-sostoyaniyu-vtorichn#s=1&f=1>

Для объектов-аналогов №№1-4 корректировка составила -4,63% как среднее значение для квартир эконом-класса в новых домах по типовым проектам самых последних серий на вторичном рынке.

Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше его техническое состояние, тем выше стоимость объекта. В данном случае необходимо учесть разницу в качестве отделки.

Корректировка рассчитывалась исходя из средней стоимости ремонта 1 кв. м с учетом материалов. По данным интервьюирования представителей ремонтных компаний, в среднем стоимость материалов за 1 кв. м составляет примерно столько же, сколько и стоимость работ. Таким образом, Оценщик использовал данные с сайтов ремонтных компаний о стоимости ремонта, умножая при этом на два стоимость работ. Данные стоимости также подтверждались и уточнялись по результатам интервьюирования⁸.

Корректировка рассчитывалась как отношение стоимости ремонта к стоимости 1 кв. м объекта-аналога, скорректированного на скидку к цене предложения.

Таблица 18. Определение среднего значения стоимости ремонта

№	Наименование организации/контакты	Стоимость ремонта эконома класса 1 кв. м с учетом материалов, руб.	Стоимость стандартного ремонта 1 кв. м с учетом материалов, руб.	Стоимость качественного ремонта 1 кв. м с учетом материалов, руб.
1	Компания «Пенза Ремонт», (http://rem-pnz.ru/price.php/ , 8 (8412)23-37-80)	3 500,00	6 400,00	9 800,00
2	СРК «Мой дом» (http://penza.365rem.ru , 8 (8412) 10-74-83)	3 000,00	5 800,00	8 000,00
3	Компания «РемПенза» (http://rempenza.ru/ , т. 8-960-326-99-42 т.8-963-111-02-02)	3 000,00	6 000,00	8 600,00
Средняя цена ремонта, руб./кв. м		3 166,67	6 066,67	8 800,00

Источник: расчеты Оценщика, данные из открытых информационных источников

Таблица 19. Расчет корректировки на вид и состояние отделки

Наименование объекта	Вид и состояние отделки	Стоимость ремонта с учетом материалов, руб./кв. м	Стоимость объекта-аналога до введения корректировки, руб./кв. м	Размер корректировки, %
Оцениваемая квартира № 7, расположенная по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А				
Оцениваемый объект	Черновая отделка	-	-	-
Объект-аналог № 1	Отделка эконома-класса	-3 166,67	46 784	-6,78%
Объект-аналог № 2	Черновая отделка	0,00	42 152	0,00%
Объект-аналог № 3	Качественная отделка	-8 800,00	52 239	-18,85%
Объект-аналог № 4	Отделка эконома-класса	-3 166,67	51 912	-6,10%
Объект-аналог № 5	Отделка эконома-класса	-3 166,67	45 692	-6,93%

Источник: расчеты Оценщика

Оцениваемая квартира № 7, расположенная по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А, находится в состоянии черновой отделки, следовательно, объекты оценки №№1,3,4 и 5 требуют корректировки, рассчитанной в таблице выше, тогда как объект-аналог №2 находится в состоянии черновой отделки, и, как следствие, его стоимость корректировки не требует.

⁸См. Приложение № 2

Наличие лоджии (балкона)

В оцениваемой квартире имеется лоджия, как и у объектов-аналогов, корректировка не применяется.

Санузел

В оцениваемой квартире имеется отдельный санузел, в отобранных объектах-аналогах так же имеется отдельный санузел, корректировка не применялась.

7. Экономические характеристики

К экономическим характеристикам для жилой недвижимости относятся расходы на содержание и эксплуатацию объектов. Типичными примерами таких расходов являются коммунальные платежи и налог на недвижимость/имущество. Для объектов сопоставимого класса данные расходы обычно сопоставимы и их размер несущественно влияет на стоимость квартиры. Корректировка не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от оцениваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект сданы в эксплуатацию, поэтому корректировка не вводилась.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или технику. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлено, корректировка не вводилась.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики, влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и всех объектов – аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты объектов-аналогов

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения справедливой стоимости 1 кв. м Объекта оценки определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- ♦ K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ♦ S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- ♦ M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- ♦ N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов⁹.

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где:}$$

- \bar{x} – среднее значение,
- σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30\%$.

Таблица 20. Расчет коэффициента вариации для объектов-аналогов, подобранных для оцениваемой квартиры

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	38 161,31
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	3 550 676,03
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	1 884,32
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда	V (Вариация)	4,94%

Источник: расчёты Оценщика

В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемой квартиры составил 4,94%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем скорректированные цены могут использоваться для оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта.

⁹ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

5.2.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

Таблица 21. Расчёт справедливой стоимости оцениваемой квартиры

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав							
Цена предложения	руб.		4 000 000,00	3 330 000,00	3 500 000,00	4 480 000,00	3 500 000,00
Общая площадь	кв. м	74,00	85,60	74,72	67,00	86,30	76,60
Цена за единицу площади	руб./кв. м		46 728,97	44 566,38	52 238,81	51 911,94	45 691,91
Передаваемые имущественные права		Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		46 728,97	44 566,38	52 238,81	51 911,94	45 691,91
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки							
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		46 728,97	44 566,38	52 238,81	51 911,94	45 691,91
Условия продажи объекта							
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		46 728,97	44 566,38	52 238,81	51 911,94	45 691,91
Условия рынка							
Время продажи		29 марта 2017 г.	12 марта 2017 г.	16 марта 2017 г.	16 марта 2017 г.	14 марта 2017 г.	10 марта 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		46 728,97	44 566,38	52 238,81	51 911,94	45 691,91

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Корректировка	%		-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная цена	руб./кв. м		41 705,61	39 775,50	46 623,13	46 331,40	40 780,03
Местоположение объекта							
Адрес расположения		Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Ново-Казанская, д. 8	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 72	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 64	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 16	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта							
Площадь объекта	кв. м	74,00	85,60	74,72	67,00	86,30	76,60
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип дома		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения		1/12	2/10	7/10	5/10	4/10	1/9
Корректировка	%		-4,63%	-4,63%	-4,63%	-4,63%	0,00%
Вид и состояние отделки		Черновая отделка	Отделка экономкласса	Черновая отделка	Качественная отделка	Отделка экономкласса	Отделка экономкласса
Корректировка	%		-6,78%	0,00%	-16,85%	-6,10%	-6,93%
Наличие балкона/лоджии		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики							
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование							
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью							
Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость							

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-11,41%	-4,63%	-21,48%	-10,73%	-6,93%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		36 948,39	37 933,89	36 610,48	41 360,01	37 953,78
Выводы							
Общая валовая коррекция			22,16	15,38	32,23	21,48	17,68
Весовой коэффициент			0,199	0,215	0,176	0,201	0,209
Средневзвешенная справедливая стоимость	руб./кв. м		38 196,45				
Площадь	кв. м		74,00				
Средневзвешенная справедливая стоимость Объекта оценки	руб.		2 826 537,30				

Источник: расчеты Оценщика

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что Объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1. По доходному и затратному подходам недостаточно данных для их реализации, также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости Объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

В нижеследующей таблице представлен расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки.

Таблица 22. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость квартиры № 7, назначение: жилое, площадью 74,00 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером: 58:29:2009016:2730, расположенной по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А, кв. 7, руб.	2 826 537,30	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч рублей	2 827 000		

Источник: расчеты Оценщика

Полученные результаты (стоимость одного квадратного метра) сопоставимы со средними значениями цен для рынка жилой недвижимости, представленного в пункте 3.3 данного Отчета.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ) (в действующей редакции);
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05 августа 2000 г. №117-ФЗ) (в действующей редакции);
3. Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ (ред. от 03 июля 2016 г.) «Об инвестиционных фондах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 января 2017 г.);
4. А. Н. Асаул «Экономика недвижимости», 3-е изд., исправленное - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009 г.;
5. Грибовский С. В., Оценка стоимости недвижимости. Москва. Издательство: Маросейка, 2009 г.;
6. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
7. Другие нормативные акты и издания методической литературы, указанные по тексту настоящего Отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Понятие	Определение	Источник
Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ
Субъекты оценочной деятельности	Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.	ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков	ст. 22 Федерального закона № 135-ФЗ
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФСО № 3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет	п. 3 ФСО № 3
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте	п. 3 ФСО № 1
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки	п. 8 ФСО № 1
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки	п. 3 ФСО № 2
Результат оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки	п. 4 ФСО № 2
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки	п. 4 ФСО № 1
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,	ст. 3 Федерального

Понятие	Определение	Источник
	<p>располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за Объект оценки выражен в денежной форме. 	закона № 135-ФЗ
Инвестиционная стоимость	Стоимость Объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ, п. 7 ФСО № 2
Кадастровая стоимость	Стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ, п. 8 ФСО №2
Стоимость Объекта оценки	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	п. 5 ФСО № 1
Итоговая величина стоимости	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке	п. 6 ФСО № 1
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией	п. 7 ФСО № 1
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке	п. 7 ФСО № 1
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами	п. 12 ФСО № 1
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки	п. 15 ФСО № 1
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний	п. 18 ФСО № 1
Существенное отличие	Отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости,	п. 25 ФСО № 1

Понятие	Определение	Источник
промежуточного результата оценки	полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)	
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	п. 10 ФСО № 1
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки	п. 9 ФСО № 1
Экспертиза отчета	Действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости Объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости Объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.	ст. 17.1 Федерального закона № 135- ФЗ
Право собственности (содержание права собственности)	<p>1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.</p> <p>2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.</p>	ст. 209 Гражданского кодекса РФ
Ограничения (обременения)	Наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, ареста имущества и других). Данное определение приведено для недвижимого имущества, для движимого имущества в законодательстве не существует подобного определения, в связи с этим	методическая литература

Понятие	Определение	Источник
	Оценщик использует данное определение применительно к любым объектам оценки.	
Объект оценки при оценке стоимости недвижимости	Объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости	п. 4 ФСО № 7
Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость)	Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество	ст. 130 Гражданского кодекса РФ
Договор аренды	По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование	ст. 606 Гражданского кодекса РФ
Наиболее эффективное использование	Такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано	п. 13 ФСО № 7
Затраты на создание объектов капитального строительства	Сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	п. 24 ФСО № 7
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки	п. 9 IFRS 13
	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.	п. 24 IFRS 13
Исходные данные Уровня 1	Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки	п. 76 IFRS 13
Исходные данные Уровня 2	Те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1	п. 81 IFRS 13
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства	п. 86 IFRS 13
Активный рынок	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе	Приложение А IFRS 13
Единица учета	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему МСФО	Приложение А IFRS 13

Понятие	Определение	Источник
Наиболее выгодный рынок	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат	Приложение А IFRS 13

**Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

	СВОД	свободный оценочный департамент
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ» Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.		
<h1>СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>		
«06» сентября 2013г.	№ 370	
Дата выдачи свидетельства	Номер свидетельства	
<h2>Специалист-оценщик</h2> <h3>КАЛУЖСКИХ ДЕНИС ВЛАДИМИРОВИЧ</h3>		
Московская область, г. Красногорск, в/г Павшино, д. 3, кв. 25 Паспорт 46 04 №728964 выдан Красногорским УВД Московской области 05.05.2003г.		
является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.		
Президент НП СРО «СВОД»		А.В. Лебедев
<i>В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД» по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38</i>		



ООО «Активные Бизнес Консультации»

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 112660002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Parks»)
тел./факс +7 (343) 3908082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

06.03.2017г. № 2859-В/2017

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу ООО «Активные Бизнес Консультации» о том, что **Калужских Денис Владимирович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «06» сентября 2013 года за регистрационным номером 370.

Региональный представитель НП СРО «СВОД»



Е.В. Каюрова



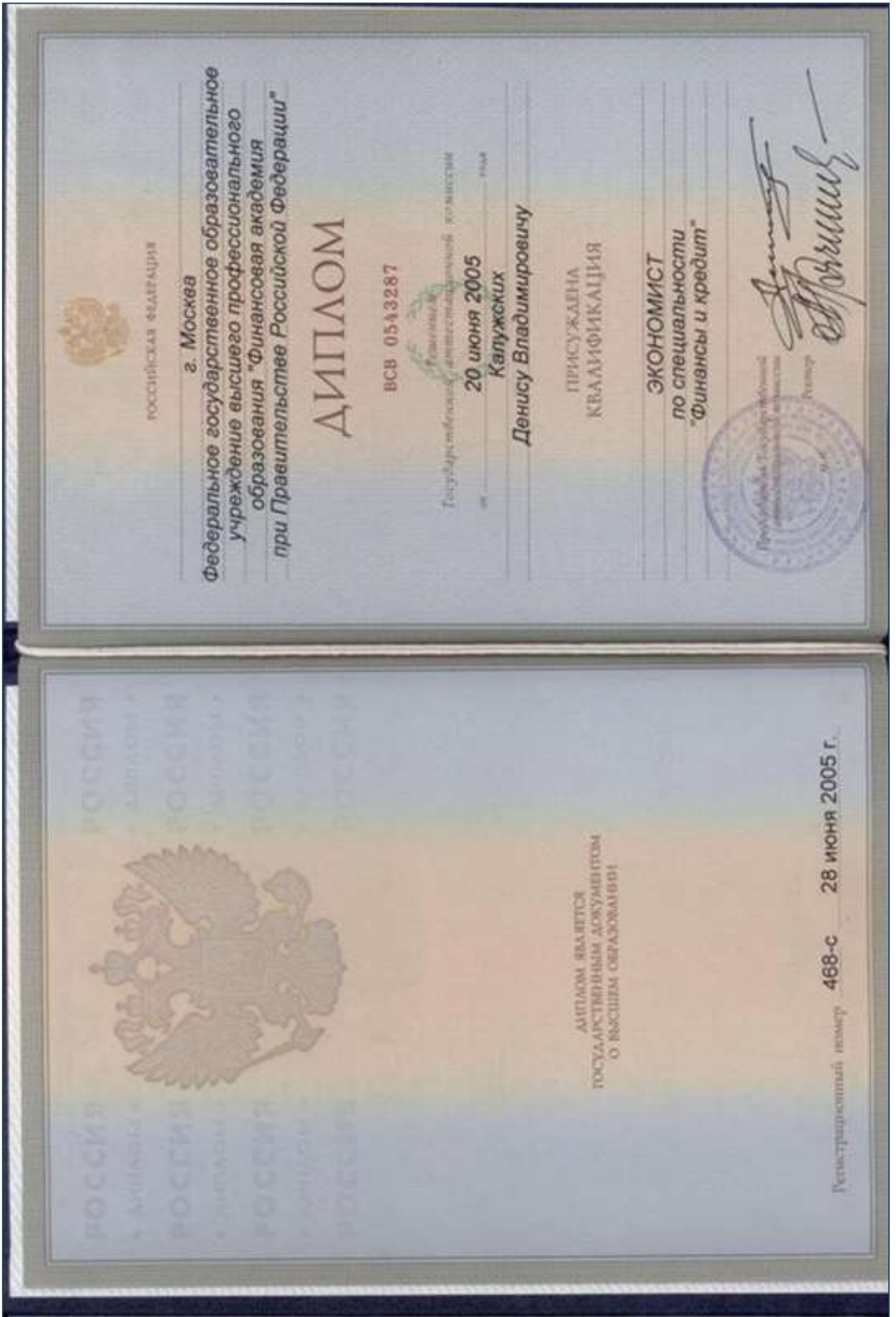
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарнировский пр. д. стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 248-4111, 8 800 355-4111, e-mail: info@abk-cso.ru, www.abk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 90, П № 3517 50

У0021702

ПОЛИС		№	7700-00-000209/16
страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	03.08.2016 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации» (ООО «Активные Бизнес Консультации»)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим 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», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	9 000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 05.08.2016 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 8 0 8 2 0 1 6 по 1 7 0 8 2 0 1 7		
ПРИЛОЖЕНИЯ (включая неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, текст Правил изучил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарнировский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложенных к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложенных к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (возможности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Активные Бизнес Консультации» Генеральный директор:		
 Никитина Р.С. / по Доверенности № 2016/08-28-31 от «28» июня 2016 г.	 Калужский Д.В. / Исполнительный Устав Акционерное Общество «Активные Бизнес Консультации»		



ТрастСерТ Система Сертификации «ТРАСТЕР»
 Орган по сертификации
 «ИНСТИТУТ СТАНДАРТОВ
 ОРГАНИЗАЦИЙ»
 115035, Москва, Софийская наб., 34 В

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
 № РОСС RU.1705.16 ТСМО/ГОС

Выдан
обществу с ограниченной ответственностью
«АБК – Активные Бизнес Консультации»
 123557, РФ, г. Москва, ул. Электрический переулок 3/10 строение 3.

**ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА ОРГАНИЗАЦИИ
 СООТВЕТСТВУЕТ МЕЖДУНАРОДНОМУ СТАНДАРТУ**

ISO 9001:2015 (ГОСТ Р ИСО 9001-2015)

Область сертификации:
 Услуги по оценке стоимости права собственности, иных вещных прав,
 обязательств (долгов) и работ в отношении:

- недвижимого и движимого имущества;
- результатов интеллектуальной деятельности, в том числе исключительных прав на них (интеллектуальной собственности);
- ценных бумаг, паев, долей (вкладов) в уставных (складочных) капиталах;
- предприятий, как имущественных комплексов.

Услуги в области инвестиционного консультирования.

Подробно область сертификации приведена в приложении 

Основание: решение органа по сертификации № 02196 от 17 мая 2016 г.
Область действия: территория РФ, ближнего и дальнего зарубежья

Система сертификации «ТРАСТСЕРТ» зарегистрирована
 в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации
 ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 Регистрационный № РОСС RU.3425.04ЯЧ00 от 04.06.15

Дата выдачи: 17.05.2016 г. Срок действия до: 17.05.2019 г.

Руководитель органа Эксперт
 В.П. Злобин П.В. Кочкин

Сертификация выполнена в соответствии с процедурами аудита в системе добровольной
 сертификации «ТРАСТСЕРТ» и подлежит периодическим надзорным аудитам

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

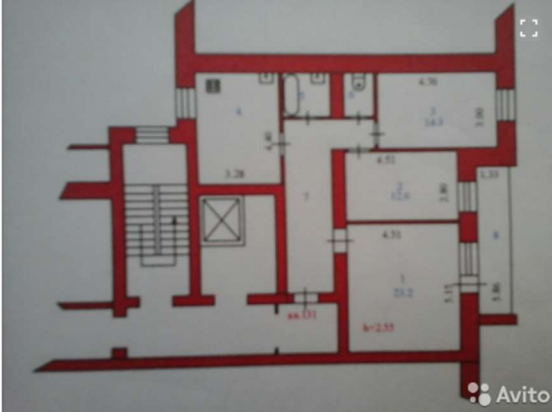
Информация об объектах-аналогах, подобранных для оценки квартиры в рамках рыночного (сравнительного) подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_85.6_m_210_et._862987020

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_85.6_m_210_et._862987020

3-к квартира, 85.6 м², 2/10 эт. 4 000 000 ₽
№ 862987020, размещено 12 марта в 11:14 716 (+2)



8 937 442-99-22

Написать сообщение


Агентство
АВТОРИТЕТ
Подтвержден
На Avito с ноября 2013

Контактное лицо
Василий


Адрес
Пензенская область, Пенза р-н
Железнодорожный, Улица
Новоказанская, д.8

Количество комнат: 3-комнатные Тип дома: кирпичный
Этаж: 2 Общая площадь: 85.6 м²
Этажей в доме: 10

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, Улица Новоказанская, д.8
Скрыть карту

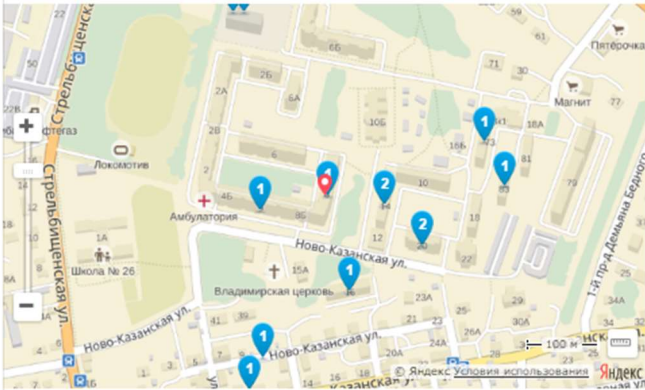


Кого родила женщина
Врачи посадили, увидев, кто
выпаит...




3-к квартира, 85.6 м², 2/10 эт 4 000 000 ₽ Василий 8 937 442-99-22 Написать сообщение

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, Улица Новоказанская, д.8
Скрыть карту



Продам квартиру без посредников. Дом 2009 года постройки, ремонт социальный, пластиковые окна, лоджия застекленная (1,3 хх 5,2 м). Большой двор, детская площадка, рядом вся инфраструктура (школа, детский сад, поликлиника). Тамбур на две квартиры. Торг



Волосы перестанут выпадать мигом! Средство для густой косы...

Аналог №2

https://realty.yandex.ru/offer/8006667013890799104/

https://realty.yandex.ru/offer/8006667013890799104/

Аналитические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публи

3-комнатная квартира, 79 м²


ж/д ст. Пенза-3, 2.00 км
Пенза, улица Измайлова, 72

16 марта Просмотров: 30

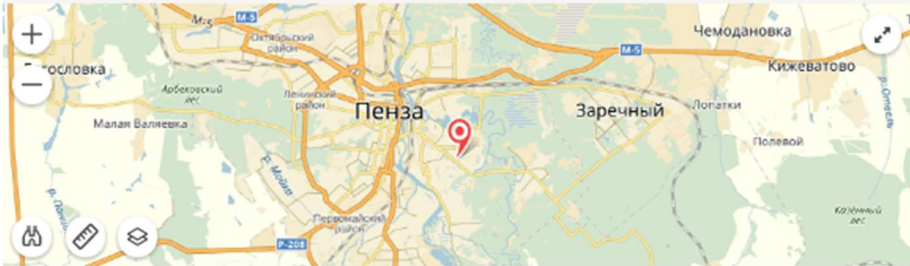
3,33 млн ₽
42 152 ₽ за м², 7 эта

Квартиры в районе

+7 903 323-60-96 **Екатерина Козлова**
агент



Время... до Укажите адрес для расчёта Маршрут



79 м ² общая	44 м ² жилая	13 м ² кухня	3 комнаты от 12 до 20 м ²	7 этаж из 10 в здании	2016 год постройки
----------------------------	----------------------------	----------------------------	---	--------------------------	-----------------------

Описание от продавца

Продаётся 3-комнатная квартира в новостройке ЖК Измайловский, корпус 4.2, дом одан. СОЛНЕЧНАЯ И ВИДОВАЯ квартира. Площадь квартиры 79 кв.м. комната – 20+12+12 кв.м. кухня 13 кв.м. лоджия площадью 6 кв.м. просторный холл 12м, кладовая 2, 5м. Квартира сдается с качественной черновой отделкой. Квартира находится на 7 этаже 10-этажного кирпичного дома. Рассмотрим любую форму оплаты. Юридическое сопровождение и оформление ипотеки бесплатно!

Ипотека


Управление недвижимостью! Управление недвижимостью! Вы платите за результат! Управление недвижимостью!

+7 903 323-60-96 Екатерина Козлова
агент

Описание от продавца

Продаётся 3 комнатную квартиру в новостройке ЖК Измайловский, корпус 4.2, дом сдан. СОЛНЕЧНАЯ И ВИДОВАЯ квартира Площадь квартиры 79 кв.м. комната – 20+12+12кв.м. кухня 13 кв.м. лоджия площадью 6 кв.м. просторный холл 12м, кладовая 2, 5м Квартира сдается с качественной черновой отделкой. Квартира находится на 7 этаже 10 этажного кирпичного дома . Рассмотрим любую форму оплаты. Юридическое сопровождение и оформление ипотеки бесплатно!

Ипотека

 **ЖК Победа Квартиры в ипотеку 9.9%**

Квартира

Количество комнат	3
Этаж	7 из 10
Общая площадь	79 м²
Кухня	13 м²
Жилая	44 м²
Комнаты	20 / 12 / 12 м²
Санузел	раздельный
Балкон	лоджия
Ремонт	требуется
Вид из окон	во двор и на улицу

Дом

Тип здания	кирпичное
------------	-----------

<https://realty.yandex.ru/offer/8006667013890799104/>

1R Аналитические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт

+7 903 323-60-96 Екатерина Козлова
агент

Санузел	раздельный
Балкон	лоджия
Ремонт	требуется
Вид из окон	во двор и на улицу

Дом

Тип здания	кирпичное
Серия здания	Стандартной пл.
Год постройки здания	2016
Лифт	нет
Мусоропровод	нет
Парковка	рядом
Закрытая территория	нет

Детали

Телефон	нет
Интернет	нет
Мебель	нет
Мебель на кухне	нет
Холодильник	нет
Кондиционер	нет
Встроенная техника	нет

Объявление обновлено 16 марта, размещено 28 января


Аналог №3

https://www.realtymag.ru/kvartira/prodazha/172617727

Аналитические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Пу

Продажа трёхкомнатной квартиры, улица Измайлова, 64, Пенза 16.03.2017

« Результаты поиска 26 просмотров



Цена 3 500 000 руб
или 60 949 \$, или 56 576 € [На карте](#)

+7 (902) 209-65-55
Никита

Месторасположение


Тип сделки _____ Продам квартиру
Регион _____ [Пензенская область](#)
Город _____ [г. Пенза](#)
Район _____ [Железнодорожный район](#)
Адрес _____ [улица Измайлова, 64](#)

Сведения о доме

Этажность дома _____ 10
Материал дома _____ кирпичный дом

Сведения о квартире

Количество комнат _____ [трёхкомнатная](#)
Общая площадь _____ 67 м²
Жилая площадь _____ 37 м²
Площадь кухни _____ 9 м²



Сведения о квартире

Количество комнат _____ [трёхкомнатная](#)
Общая площадь _____ 67 м²
Жилая площадь _____ 37 м²
Площадь кухни _____ 9 м²
Этаж _____ 5
Лоджия _____ ✓
Телефон _____ ✓

Дополнительные сведения

Продается 3к квартира с евроремонтom на ГПЗ по ул. Измайлова 64
Этаж: 5/10 нового кирпичного дома. Метраж: 67/37/9
ЖК Измайловский, застройщик СКМ, дом 2014 г/п, не ул, новый современный ремонт, пласт окна, выходят во двор, полы - ламинат, кафель, натяж. потолки, хор. м/к двери, мет. вх. дверь, с/у разд., каф. нов. обр., хор. с/т, лоджия 6 кв. м застекл. ТСЖ, современный лифт, детские площадки, ухоженная придомовая территория, небольшая лесополоса.
Рядом новая школа, дет. сад, остановка общ. транспорта «Детская ж/д», ул. Антонова, дворец спорта «Олимпийский», ТЦ Атак, ТЦ Лента, через новый мост быстрый выезд минуя пробки в центр города (ул. Измайлова уже расширяется), на ул. Кирова.
Рассматриваем любые формы расчета.

Аналог №4


<http://www.penza-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-46/>

www.penza-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-46/

Аналитические мате: Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на кар: Конструктор карт — База данных по курс: Публичная кадастро: Цены:Федеральная

СТАРТОВЫЙ ПАКЕТ
00 000 000 ₺
30 БЕСПЛАТНЫХ СПИНОВ

ЗАБРАТЬ



Продажа: 3-комнатная квартира, вторичка, 86м², 4/10 этаж
4 480 000 ₺ 52 100 ₺ за м²
Железнодорожный район, мкр. ГПЗ-24, Антонова 16
Агентство, 14.03.2017

★ В закладки ⚠ Пожаловаться

Продается 3-комнатная квартира, ул. Антонова (ост. 'По требованию'). Площадь 86,3/46,4/15,1 кв.м, 4/10-этажного кирпичного дома, комнаты изолированные, лоджия застеклена, санузел раздельный, состояние - отличное, установлены пластиковые стеклопакеты и металлическая входная дверь. Квартира просторная и светлая, коридор 15 кв.м. Имеется тамбур на 4 квартиры. В шаговой доступности магазины, д/сад, школа. Развитая инфраструктура района. Возможен обмен на 2х и 1-комнатную квартиру. Торг.

Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Анисимова Людмила Владимировна

Продам квартиру по адресу Железнодорожный район, мкр. ГПЗ-24, Антонова 16: **трехкомнатная квартира** с центральным отоплением, вторичка, общей площадью 86 квадратных метров с кухней 15 м², на 4 этаже 10-этажного кирпичного дома с балконом. В квартире санузел раздельный. Сделан хороший ремонт. Дом построен в 2004 году.

Количество комнат	3	Санузел	раздельный
Вид жилья	вторичка	Тип отопления	центральное
Материал дома	кирпичный	Балкон / лоджия	есть
Этаж	4 из 10	Ремонт / отделка	хороший
Общая площадь	86 м²	Год постройки	2004
Площадь кухни	15 м²	Планировка	нет данных

Телефон агента

 **Доки 24 7**
+7 841 298-09-80 , +7 903 323-28-28

Аналог №5

<https://realty.yandex.ru/offer/3782202278906166785/>

<https://realty.yandex.ru/offer/3782202278906166785/>

Аналитические мате: Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на кар: Конструктор карт — База данных по курс: Публичная кадастр

Пензенская область > Городской округ Пенза > Пенза > Продажа > Квартира > Трехкомнатные

3-комнатная квартира, 76,6 м²


ж/д ст. Пенза-3, 2,80 км
Пенза, улица Антонова, 22

10 марта Просмотров: 36

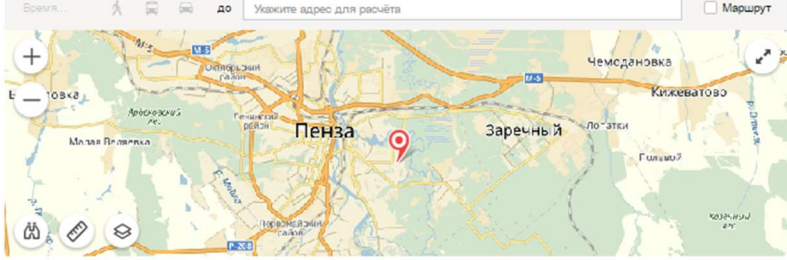
3,5 млн Р
45 602 Р за м², 1 этаж из 9

Квартиры в новостр
Москвы

+7 841 298-09-80 размещено агентом
+7 903 323-28-28 агент



Время: до Укажите адрес для расчёта Маршрут



76,6 м² 48,3 м² 10,7 м² 3 комнаты 1 этаж 2014
общая жилая кухня из 9 в здании год постройки

Описание от продавца
Продается 3-комнатная квартира, ул. Антонова (остановка транспорта "Антонова"). Площадь 76,6/48,3/10,7 кв.м, 1/9-

76,6 м² 48,3 м² 10,7 м² 3 комнаты 1 этаж 2014
общая жилая кухня из 9 в здании год постройки

Описание от продавца
Продается 3-комнатная квартира, ул. Антонова (остановка транспорта "Антонова"). Площадь 76,6/48,3/10,7 кв.м, 1/9-этажного кирпичного дома, санузел раздельный, лоджия застеклена, имеется кладовая и тамбур. Установлены счетчики на воду и газ. Квартира светлая, теплая, состояние - хорошее. Остается кухонный гарнитур. Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Сысоева Елена Леонидовна.

[Рассчитать ипотеку онлайн](#)
ВТБ Банк Москвы. От 10,4% на новострой

Квартира

Количество комнат	3
Этаж	1 из 9
Общая площадь	76,6 м ²
Кухня	10,7 м ²
Жилая	48,3 м ²
Санузел	раздельный
Ремонт	обычный

Дом

Тип здания	панельное
Серия здания	повышенной комф
Год постройки здания	2014

Информация об объектах-аналогах, не используемых Оценщиком при расчете справедливой стоимости квартиры

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_1422_et._998982452

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_1422_et._998982452

Аналитические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на кар | Конструктор карт | База данных по курс | Публичная кадастро

★ 3-к квартира, 72 м², 14/22 эт.

2 830 000 ₽

№ 998982452, размещено 14 марта в 12:49 | 195 (+3)



8 986 947-45-14

Написать сообщение

Агентство
АН Фортуна
Подтверждён
На Avito с декабря 2016

Контактное лицо
Анна

Адрес
Пензенская область, Пенза р-н
Железнодорожный, ул. Антонова,
дом 5Е



Количество комнат: 3-комнатные

Общая площадь: 72 м²

Этаж: 14

Площадь кухни: 9 м²

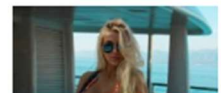
Этажей в доме: 22

Жилая площадь: 44 м²

Тип дома: кирпичный



Кого родила женщина
Врачи поседели, увидев, кто
вылизит...



http://www.58.bn.ru/sale/city/newflats/21606480/?utm_source=yandex-realty&utm_medium=special&utm_campaign=export-regions-yandex-realty

www.58.bn.ru/sale/city/newflats/21606480/?utm_source=yandex-realty&utm_medium=special&utm_campaign=export-regions

Аналитические мате Аналитические мате ЦИАН – Поиск на кар Конструктор карт База данных по курс Пут

ти Продажа квартиры в новостройке, Пенза, Антонова ул., 3, Пензенская область

Цена **3 209 000** руб.
 Продает [Атлас Недвижимость](http://atlas58.ru) (<http://atlas58.ru>)
 Телефон **+7 (902) 203-84-44**



Регион Пензенская область
 Адрес Пенза, Антонова ул., 3 [Объект на карте](#)
 Этаж 1 этаж в 22-этажном доме
 Кол-во комнат 3
 Общая площадь 71.00 м2
 Жилая площадь 42.00 м2
 Площадь кухни 9.00 м2
 Дата обновления 27.03.2017
 Дата размещения 27.03.2017
 Просмотров 87

[Написать владельцу](#) [Сообщить об ошибке](#)

[Распечатать](#)

В р-не ГПЗ-24, в новом жилом комплексе продан 3 ком. квартиру с шикарным видом из окна общ. пл. от 71 кв. м, жилая 42, 3 кв. м, с "евроотделкой", на территории комплекса предусмотрено строительство пешеходных бульваров, многоярусных паркингов и гостевых парковок, торговые комплексы и зоны отдыха. Есть другие варианты. Сдача дома 2017 год.

[Поделиться...](#) [В](#) [f](#) [Посмотреть объект на сайте компании](#)

**Приложение №3. Копии документов, используемых Оценщиком и
УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Пензенская область

Дата выдачи: 13.04.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи квартиры в собственность от 29.03.2016 №б/н
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №58-29-117-2015
• Договор участия в долевом строительстве жилого дома от 14.12.2015 №38/ОР-ДУ-РВС/Кап., дата регистрации 18.12.2015, № 58-58/001-58/037/015/2015-2136/1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СКМ Капитал", Управляющая компания "Радомир" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 58:29:2009016:2730
Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 74 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г.Пенза, ул.Ново-Казанская, д.6А, кв.7.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 58-58/001-58/037/002/2016-663/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

58-58/001-58/037/002/2016-663/1

Воронина Н. В.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 13.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

171598



Воронина Н. В.

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Пензенской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"09" февраля 2016 г. № 5800/300/16-31914	
Кадастровый номер:	58:29:2009016:2730
Номер кадастрового квартала:	58:29:2009016
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	08.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	58:29:2009016:2676
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	74,0
4	Адрес (описание местоположения):	440023 Пензенская область, г Пенза, ул Ново-Казанская, д 6А, кл 7
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2982569,26
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Селиванова Ольга Николаевна, 58-12-233, ООО "Многофункциональный кадастровый центр", 25.01.2016 г.	
	Дополнительные сведения:	
13	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

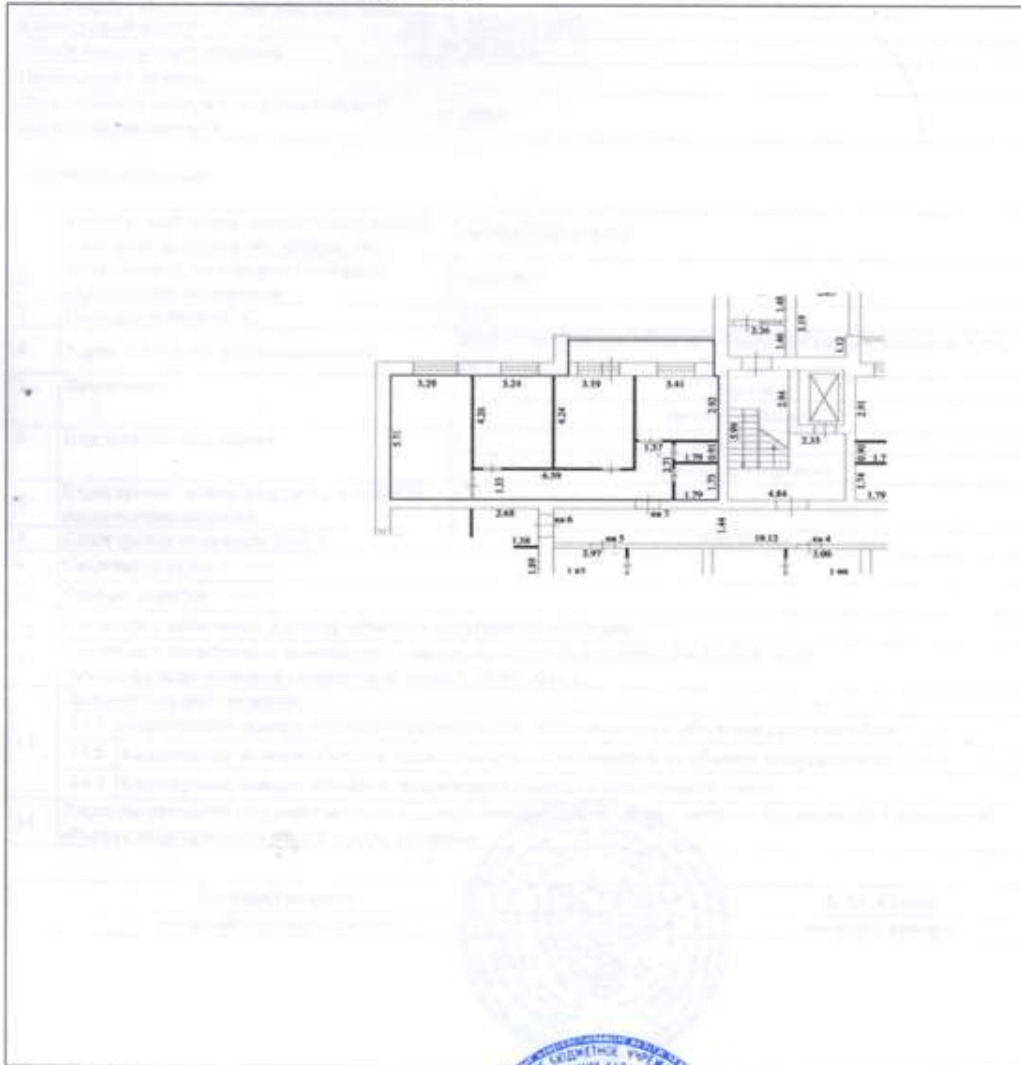
Ведущий инженер		А. М. Юдлев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ 1-6

Лист №	2	Всего листов:	2
"09" февраля 2016 г. № 5800/300/16-31914			
Кадастровый номер:	58:29:2009016:2730		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)	А. М. Юдаев (инициалы, фамилия)
--	------------------------------------



№

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
ФЕДЕРАЛЬНО-ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

**ЦЕНТР РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

многоквартирный жилой дом

Адрес (местоположение) объекта учета

Муниципальный район		Пензенская обл
Муниципальный район		
Муниципальный район	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Муниципальный район	тип	город
	наименование	Пенза
Муниципальный район		Железнодорожный
Муниципальный район (перулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Муниципальный район		
Муниципальный район		
Муниципальный район		
Муниципальный район		'А', 'н'
Муниципальный район		ул. Измайлова-ул. Стрельбищенская
Муниципальный район		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТН


Инвентарный номер	2-45744	Реестровый номер	
Инвентарный номер	56:401:002:000457440		
Инвентарный номер			

*Сведения органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

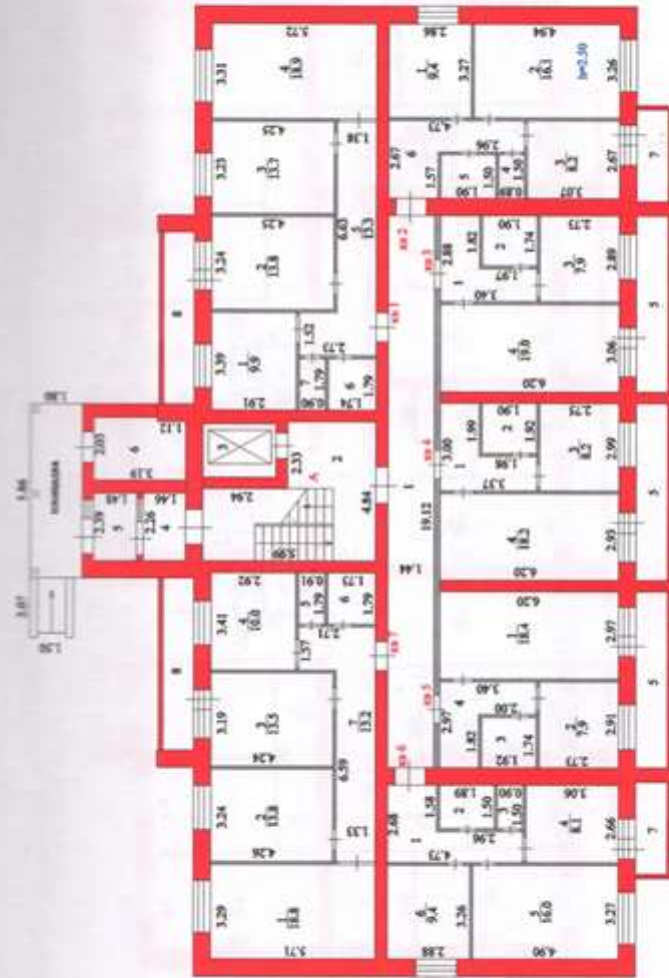
Муниципальный район	
Муниципальный район	
Муниципальный район	
Муниципальный район	

Выдан паспорт по состоянию на **09.09.2015**

Начальник отделения _____ **В.А. Кичатов**



План 1-го этажа



улица Измайлова-Стрельбищенская

Инженерный план объекта		Полный адрес объекта	
Проверил	Выполнил	Адрес объекта	Лист 2
Д.А.Бондарев	Л.Г.Белова	г. Пенза	Листов 12
		улица	Масштаб 1:200
		Измайлова-Стрельбищенская	
		дата 09.09.2015г.	
Инженерный план объекта			
Пензенский филиал ФГУП "Ростехинформатика-Федеральное БТИ" Пензенское городское отделение			

№ кв-ра	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м			Высота помещ.	Самовол. перебор
				Общая	из нее Жилая	Подсоб		
	6	7 балкон	1,05*3,19				3,3	
Итого по квартире 6				45,7	25,4	20,3	3,3	
	7	1 жилая	3,29*5,71	18,8	18,8		2,50	
	7	2 жилая	3,24*4,26	13,8	13,8		2,50	
	7	3 жилая	3,19*4,24	13,5	13,5		2,50	
	7	4 кухня	3,41*2,92	10,0		10,0	2,50	
	7	5 туалет	1,79*0,91	1,6		1,6	2,50	
	7	6 ванная	1,73*1,79	3,1		3,1	2,50	
	7	7 коридор	6,59*1,35+1,57*2,71	13,2		13,2	2,50	
	7	8 лоджия	1,05*5,95				6,2	
Итого по квартире 7				74,0	46,1	27,9	6,2	
Итого по этажу 1 в литере А				348,6	199,0	149,6	37,9	
	64	1 кухня	3,40*2,90	9,9		9,9	2,55	
	64	2 жилая	3,24*4,25	13,8	13,8		2,55	
	64	3 жилая	4,26*3,23	13,8	13,8		2,55	
	64	4 жилая	3,31*5,71	18,9	18,9		2,55	
	64	5 коридор	6,63*1,38+2,71*1,53	13,3		13,3	2,55	
	64	6 ванная	1,81*1,74	3,1		3,1	2,55	
	64	7 туалет	1,81*0,91	1,6		1,6	2,55	
	64	8 лоджия	5,95*1,05				6,2	
Итого по квартире 64				74,4	46,5	27,9	6,2	
	65	1 жилая	2,99*3,29	9,8	9,8		2,55	
	65	2 жилая	3,29*4,92	16,2	16,2		2,55	
	65	3 кухня	2,65*3,05	8,1		8,1	2,55	
	65	4 туалет	0,90*1,52	1,4		1,4	2,55	
	65	5 ванная	1,90*1,52	2,9		2,9	2,55	
	65	6 коридор	2,66*4,85-1,58*2,95	8,2		8,2	2,55	
	65	7 балкон	1,05*3,19				3,3	
Итого по квартире 65				46,6	26,0	20,6	3,3	
	66	1 коридор	3,35*2,88-1,82*1,97	6,1		6,1	2,55	
	66	2 санузел	1,76*1,90	3,3		3,3	2,55	
	66	3 кухня	2,78*2,88	8,0		8,0	2,55	
	66	4 жилая	6,20*3,06	19,0	19,0		2,55	
	66	5 лоджия	6,00*1,05				6,3	
Итого по квартире 66				36,4	19,0	17,4	6,3	
	67	1 коридор	3,11*3,38-2,11*1,98	6,3		6,3	2,55	
	67	2 санузел	2,03*1,91	3,9		3,9	2,55	
	67	3 кухня	3,12*2,76	8,6		8,6	2,55	
	67	4 жилая	6,20*3,09	19,2	19,2		2,55	
	67	5 лоджия	1,05*6,00				6,3	
Итого по квартире 67				38,0	19,2	18,8	6,3	
	68	1 жилая	6,20*3,07	19,0	19,0		2,55	

Приложение № 2
к приказу Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 19 февраля 2015 г. № 117/пр

Кому: Обществу с ограниченной
(наименование застройщика)
ответственностью
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
«РВС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
полное наименование организации – для
440028, г. Пенза, ул. Строителей, д. 1
юридических лиц), его почтовый индекс

и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 29 декабря 2015

№ 58-29-117-2015

I. Администрация г. Пензы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает
ввод в эксплуатацию **построенного, реконструированного объекта капитального**
строительства; линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав
линейного объекта; законченного работами по сохранению объекта культурного наследия;
при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и
безопасности объекта,

многоквартирный жилой дом (стр. № 7)

(наименование объекта (этапа)

капитального строительства

в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

Российская Федерация, Пензенская обл., Пенза г., Железнодорожный р-н, Ново-
Казанская ул., дом № 6А нумерация помещений (квартир) с № 1 по № 70 читать слева
направо.

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным

Постановление администрации города Пензы от 25.12.2015 № 2235/4

реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером:

58:29:2009016:75

строительный адрес: **Пензенская область, г. Пенза, в районе ул. Стрельбищенская -**
ул. Измайлова

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,
№ **RU58304000-109** дата выдачи **18.06.2014г.**, орган, выдавший разрешение на
строительство: **администрация г. Пензы.**

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб.м	18937,49	18898,0
в том числе надземной части	куб.м	17629,19	17548,0
Общая площадь	кв.м	4946,7	4973,1
Площадь нежилых помещений	кв.м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество помещений			
Вместимость			
Количество этажей			
в том числе подземных			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели: Вместимость	Комплектов/ год.		
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		3501,5
Общая площадь нежилых помещений	кв. м		

общего имущества в многоквартирном доме			
Количество этажей	шт.	12	12
в том числе подземных		1	1
Количество секций	секций	2	2
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м	70	70/3501,5
в том числе:			
1-комнатные	шт./кв.м	30	30/1092,4
2-комнатные	шт./кв.м	20	20/923,4
3-комнатные	шт./кв.м	20	20/1485,7
4-комнатные	шт./кв.м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м		3880,5
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		водоснабжение, канализование, лифт, горячее водоснабжение, центральное отопление, электроснабжение, газоснабжение	водоснабжение, канализование, лифт, горячее водоснабжение, центральное отопление, электроснабжение, газоснабжение
Лифты	шт.	1	1
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		ж/б сваи, ростверк	ж/б сваи, ростверк
Материалы стен		кирпичные с утеплением	кирпичные с утеплением
Материалы перекрытий		сборные и железобетонные	сборные и железобетонные
Материалы кровли		рулонная	рулонная
Иные показатели:			
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			

Тип объекта			
Мощность			
Производительность			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)			
Протяженность			
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)			
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб			
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи			
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность			
Иные показатели			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания			В (высокий)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кДж/(кв.м град.С сут.)	72,0	51,7
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций			пенополистирольные плиты
Заполнение световых проемов			ПВХ профили

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана
Технический план здания от 03.12.2015г., кадастровый инженер Селиванова Ольга
Николаевна, квалификационный аттестат № 58-12-233 выдан Департаментом
Государственного имущества Пензенской области. Дата регистрации в
государственном реестре кадастровых инженеров 14.01.2013г.

Глава администрации города

(должность уполномоченного

сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

«29 декабря 2015 г.»

М.П.



(подпись)

В. Н. Кувайцев

(расшифровка подписи)

Всего прошито прошивало 5
(лист(ов))
«29» 12 2015
И. С. Савицкий

**Договор № 38/ОР-ДУ-РВС/Кап
участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Пенза

«14» декабря 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «РВС-ДЕВЕЛОПМЕНТ», зарегистрированное 22.07.2005 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Пензы, ОГРН 1055802576477, ИНН 5835061500, КПП 583501001, местонахождение: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, 1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **Генерального директора Рыжакова Сергея Валерьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир» «Д.У.» **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал»**, зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 31 января 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1077746271437, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008987500, имеющее лицензию на осуществление деятельности по доверительному управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00876, выданную 01 июня 2012 года Федеральной службой по финансовым рынкам, местонахождение: город Москва, Мичуринский проспект, д. 80, в лице **Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны**, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир» с изменениями и дополнениями, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 18 октября 2005 года за регистрационным номером 0416-78947634, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России в установленном порядке, с другой стороны,

при совместном именовании как «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет договора, характеристика объекта

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом (стр. № 7), расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Стрельбищенская – ул. Измайлова (строительный адрес)** (далее по тексту - «Жилой дом»), располагающийся на земельном участке площадью 3 373 кв. м, кадастровый (условный) номер объекта 58:29:02009016:75 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства - жилые помещения (квартира), характеристики которых указаны в п. 1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. При надлежащем выполнении всех обязательств Сторонами по настоящему договору, Участнику долевого строительства подлежат передаче объекты долевого строительства (далее по тексту - «Квартира»), имеющая следующие характеристики:

№ кв.	№ подъезда	№ этажа	кол-во комнат	жилая S, кв.м.	S с л.0,S, кв. м	Стоимость за 1 кв. м., руб.	Стоимость кв-ры, руб.
7	1	1	3	46,31	77,18	36 550,00	2 820 929,00
Итого:				46,31	77,18		2 820 929,00

1.3. Планируемая общая площадь Квартыры включает площадь жилых и подсобных помещений с учетом лоджий (с коэффициентом 0,5), холодных кладовых, тамбуров, без применения при расчете площади каких-либо понижающих коэффициентов для холодных кладовых, тамбуров.

1.4. Стороны согласовали, что Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой оборудования на условиях настоящего договора, а именно осуществляется следующая отделка помещения и установка оборудования:

- входная дверь – ДВП;
- окна - пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок;
- внутриквартирные перегородки возводятся в соответствии с проектной документацией;
- стены - штукатурка (под шпаклевку);
- потолки - затирка рустов плит перекрытия;
- внутренняя разводка системы отопления от центральной теплотрассы с установкой отопительных приборов;
- холодное и горячее водоснабжение – выполняется в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов и установкой на них запорной арматуры; устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;
- канализация - выполняется в объеме вертикальных стояков и поквартирных отводов от санитарно-технического оборудования с установкой заглушек;
- электроснабжение – выполняется прокладка распределительных кабельных линий до квартиры и по квартире; устанавливается электросчетчик, выключатели, розетки, патроны;
- полы - жилых помещений, кухонь и коридоров – звукоизоляция (шуманет), стяжка (подготовка под линолеум). В санузлах и ванных – гидроизоляция, стяжка.
- установка газовой плиты, устанавливается газовый счетчик.

Настоящим договором не предусмотрено предоставление и установка

- дверных блоков (межкомнатных, санузловых);
- сантехприборов (кухня, ванная, туалет);
- остекление балкона (лоджии);
- полы - черновая стяжка (балконы/лоджии).

1.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что права на Квартиру не проданы, не заложены, не обременены другими обязательствами перед третьими лицами.

1.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации такого права в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.8. При неполном произведении расчетов Участником долевого строительства с Застройщиком право собственности Участника долевого строительства обременяется ипотекой в силу закона. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства, чье право обременяется ипотекой. О чем одновременно с передаточным актом составляется договор ипотеки между сторонами.

2. Правовые основания к заключению договора

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту- Федеральный закон).

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

2.2.1. свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 58 №001113031 от 22 июля 2005г., выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы Октябрьского района по г. Москве.

2.2.2. договор купли-продажи земельного участка № 298 от 17.11.2014г., свидетельство о государственной регистрации права серии 58 АБ № 775207, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 15.12.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.12.2014г. сделана запись регистрации № 58-58-36/038/2014-002.

2.2.3. разрешение на строительство № RU58304000-109 от 18.06.2014 г. выдано Администрацией города Пензы, в редакции постановления Администрации города Пензы № 916 от 05.08.2014 г., постановления Администрации города Пензы № 1050 от 05.09.2014 г., постановления Администрации города Пензы № 1545 от 26.12.2014 г., постановления Администрации города Пензы № 96 от 06.02.2015 г.

2.2.4. проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» «20» июня 2014 года (<http://203000.ru/eshop/good/316/>).

2.3. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что он до заключения настоящего договора ознакомился со всей необходимой, полной, достоверной и удовлетворяющей его информацией:

- о наименовании, адресе, и режиме работы Застройщика
- о правовых основаниях строительства Жилого дома, а также о проекте строительства в соответствии со ст.21 Федерального закона
- об объеме своих прав и обязанностей по договору
- о сроках и условиях строительства.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства создания Квартиры, составляет **2 820 929 (Два миллиона восемьсот двадцать тысяч девятьсот двадцать девять) рублей 00 копеек**, и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, в том числе на оплату фактически используемых на строительство Жилого дома кредитов и займов, а также процентов по ним.

3.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства **в срок до 30.04.2016 года**.

3.3. Стороны договорились, что оплата по договору производится **после государственной регистрации настоящего договора** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный при заключении договора.

По соглашению Сторон, оформленному в письменной форме, возможны иные способы прекращения обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора, при этом расчеты между Сторонами должны быть подтверждены актами сверки взаиморасчетов.

3.4. Цена договора является фиксированной (твердой) и не подлежит изменению при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате, за исключением случаев, указанных в пункте 3.5. настоящего договора.

3.5. Стороны договорились, что согласованная Сторонами цена договора подлежит изменению в случае изменения планируемой общей площади Квартиры по результатам обмера органами технической инвентаризации, проведенной на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию. Измененная в соответствии с настоящим пунктом договора общая площадь

Квартиры признается согласованными Сторонами, и Стороны, при необходимости, производят соответствующие взаиморасчеты (к согласованной в настоящем договоре цене договора прибавляется сумма доплаты, либо вычитается сумма переплаты), исходя из цены, указанной в п. 3.1. договора, на следующих условиях:

3.5.1. В случае уменьшения общей площади Квартиры по результатам обмера более чем на 3% от площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора, цена договора подлежит уменьшению на величину, превышающую разницу 3 % от планируемой общей площади Квартиры. Излишне уплаченные денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании письменного заявления в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

3.5.2. В случае увеличения общей площади Квартиры по результатам обмера цена договора изменяется пропорционально увеличению общей площади Квартиры. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 настоящего Договора на основании данных технической документации.

3.5.3. Изменение планируемой общей площади Квартиры по результатам обмера органами технической инвентаризации в связи с применением органами технической инвентаризации понижающих коэффициентов не является основанием для проведения Сторонами соответствующих взаиморасчетов между собой, в связи с достигнутым Сторонами по этому вопросу соглашению в п. 1.3. настоящего договора.

3.6. Датой исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо на расчетный счет третьих лиц по распоряжению последнего, а равно дата, указанная в документах, совместно подписываемых Сторонами при необходимости.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом в 3-ем квартале 2016 года.

4.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора в установленном законом порядке, для чего обеспечить явку своего представителя для государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) им Жилого дома в соответствии с проектной документацией и настоящим договором.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартира.

4.1.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы в течение 21 календарного дня с даты его подписания.

4.2.2. Своевременно вносить денежные средства, причитающиеся с них к уплате по настоящему договору.

4.2.3. До регистрации права собственности на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работы по переустройству и перепланировке Квартиры. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с

письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления. В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Жилого дома, а также сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан компенсировать все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности.

4.2.4. До момента подписания акта приема-передачи Квартиры не производить никаких самовольных изменений в Квартире, в том числе не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков.

4.2.5. Принять Квартиру по передаточному акту в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.2.6. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее срока, указанного в п.п 4.1.1. настоящего договора, участники долевого строительства обязаны принять Квартиру по передаточному акту в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о чем Застройщиком Участнику долевого строительства направляется уведомление в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.7. В случае обнаружения недостатков в Квартире заявить об этом Застройщику немедленно и надлежащим образом (в письменной форме, путем направления соответствующего заявления Застройщику). Если Участник долевого строительства надлежащим образом не заявил Застройщику о имеющихся недостатках в Квартире, а также устранил их самостоятельно, без письменного уведомления Застройщика, Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику претензии о возмещении убытков за устранение недостатков.

4.2.8. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы после подписания с Застройщиком передаточного акта.

4.2.9. Нессти все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на Квартиру, в том числе, по уплате государственной пошлины за регистрационные действия.

4.2.12. Предоставить Застройщику копии необходимых документов для составления акта приема-передачи Квартиры.

4.2.11. С момента истечения срока на приемку Квартиры, установленного настоящим Договором и законодательством РФ, подписания направления на вселение и получения ключей от Квартиры, нести бремя расходов на содержание Квартиры, в т.ч. ее охрану, и общего имущества в Жилом доме в доле, пропорциональной общей площади Квартиры, а также оплачивать коммунальные услуги, приходящиеся на Квартиру, на основании установленных расценок и тарифов.

4.2.12. В случае отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры по вине Застройщика, бремя расходов на содержание Квартиры и др. несет Застройщик до устранения выявленных в процессе приемки недостатков и истечения сроков приемки в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

В случае, если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте договора, обязанность несения которых лежит на Участнике долевого строительства, то последний обязуется компенсировать такие расходы Застройщика в день подписания передаточного акта или иной срок, установленный Застройщиком. Такие расходы компенсируются Обществом с ограниченной ответственностью Управляющей компанией «Радомир» за счет собственных средств.

4.2.13. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема – передачи.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.5. Застройщик вправе:

4.5.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома без предварительного согласования с Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.5.2. Осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:02009016:75, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

4.5.3. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в долевом строительстве Жилого дома других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

4.6. Участник долевого строительства вправе:

4.6.1. Уступить третьему лицу право требования по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

4.6.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих фактическую оплату цены договора.

4.7. Стороны настоящего договора имеют и иные права, предусмотренные законодательством РФ, если настоящим договором не урегулировано иное.

5. Уступка прав требований по договору

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами актов приема-передачи.

5.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

5.3. Уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением, подписываемым Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве условия такой перемены. В случае, если уступка прав требования по договору оформлена двусторонним соглашением, подписанным Участником долевого строительства и третьим лицом, то Участник долевого строительства в срок не позднее 3-х дней с момента государственной регистрации соглашения/договора об уступке прав требования по настоящему договору обязан письменно уведомить Застройщика о произошедшей уступке прав требования и перемене лиц в обязательстве путем направления соглашения/договора об уступке прав требования.

5.4 В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 5.3., Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий данного нарушения. В этом случае обязанность по уведомлению страховщика (п.11.4. настоящего договора) о заключении договора/ соглашения об уступке прав требования и замене выгодоприобретателя по договору страхования (п.11.4. настоящего договора) возлагается на стороны двустороннего договора/соглашения об уступке прав требования.

5.5. Сделка по уступке прав требований по договору подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и/или третье лицо.

6. Передача Квартиры. Гарантии качества

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору и не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее 01 апреля 2017 года. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на

досрочное исполнение обязательства по передаче Квартиры.

6.3. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к их принятию в течение двух дней с даты, указанной в уведомлении и принять ее в течение двух рабочих дней.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный настоящим договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче Квартиры.

6.6. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет пять лет, который подлежит исчислению с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года.

6.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.8. Стороны договорились, что в случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику одно из требований, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона.

6.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. Ответственность Сторон

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи Объекта, последний считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства, при этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию в соответствии с Федеральным законом.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае наступления события, указанного в п. 5.4 настоящего Договора, осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью Управляющей компанией

«Радомир» за счет собственных средств.

8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных и судебных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по договору.

8.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

8.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение обязательств по настоящему договору отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9. Срок действия договора. Досрочное расторжение

9.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

9.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, либо при досрочном его расторжении.

9.3. Досрочное расторжение настоящего договора производится по взаимному согласию Сторон либо в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.4. При досрочном расторжении настоящего договора по взаимному согласию Сторон, Стороны договорились, что Застройщик обязан вернуть сумму денежных средств, фактически внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором, в течение шестидесяти рабочих дней с момента расторжения договора.

9.5. При расторжении настоящего договора по вине Застройщика и по основаниям, указанным статьей 9 Федерального закона Застройщик обязан осуществить возврат денежных средств Участнику долевого строительства, уплаченных последним в рамках исполнения настоящего договора в сроки и в порядке, установленном статьей 9 Федерального закона.

9.6. При расторжении настоящего договора Участник долевого строительства, в случае выдачи ему страхового полиса Застройщиком при заключении настоящего договора, обязан в день подписания соглашения о расторжении настоящего договора произвести возврат Застройщику страхового полиса, выданного ему при заключении настоящего договора Застройщиком.

10. Разрешение споров

10.1. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров обязателен.

10.2. Претензия должна быть предъявлена в письменной форме.

10.3. Претензия должна быть рассмотрена в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня ее получения. Ответ на претензию должен быть дан в письменной форме.

10.4. При исчерпании возможностей досудебного порядка разрешения спора, предусмотренного настоящим договором (если сторона, которой была направлена претензия, не удовлетворила ее хотя бы в части или уклонилась от ответа по существу, а другая сторона продолжает настаивать на своих требованиях), спор подлежит рассмотрению судом.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других). При отсутствии такого сообщения, корреспонденция, направленная по реквизитам, указанным в настоящем договоре, считается

отправленной по надлежащему адресу, и Сторона, не сообщившая об указанных изменениях другой, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения. В этом случае корреспонденция считается доставленной по истечении семи дней с даты ее направления.

11.2. Участник долевого строительства выражает свое согласие на то, что Застройщик вправе осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:02009016:75, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

11.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в соответствии с ч.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ Застройщик не позднее, чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключат договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Комфорт», которое в дальнейшем будет осуществлять управление Жилым домом. В связи с этим Участник долевого строительства не возражает заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Комфорт» в течение 12 (двенадцати) дней с момента подписания направления на вселение и получения ключей от квартиры.

11.4. Участник долевого строительства осведомлен о том, что согласно ч.2.ст.12.1. Федерального закона исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика по договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-1124/2015 от «25» октября 2015 года, который заключен Застройщиком в порядке, установленном ст.15.2 Федерального закона с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» на срок до 01.01.2017 года.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что при совершении сделки отсутствует влияние обмана, насилия, угроз, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

11.6. Настоящий договор с план-схемами составлен на русском языке в четырех экземплярах, один экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, один экземпляр выдается на руки Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр передается ООО «СДК «Гарант».

11.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**12.1. Застройщик:**

ООО «РВС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, дом 1, ИНН 5835061500, КПП 583501001, р/с 40702810348000006625 в Пензенское ОСБ №8624, БИК 045655635, к/с 30121812000000000635

Генеральный директор**/С.В. Рыжаков/****12.2. ООО УК «Радомир» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»:**

Местонахождение: 119361, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 80, ИНН 7729566990, КПП 772901001, ОКПО 78947634, р/с 40701810038040000137, в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор**/Л.М. Афанасьева/****Согласовано»****ООО «СДК «Гарант»**

по Доверенности № 40 от 13.04.2015 года

М.П.

План-схема
к Договору № 38/ОР-ДУ-РВС/Кап
участия в долевом строительстве жилого дома от 14.12.2015 года

Кв. №7

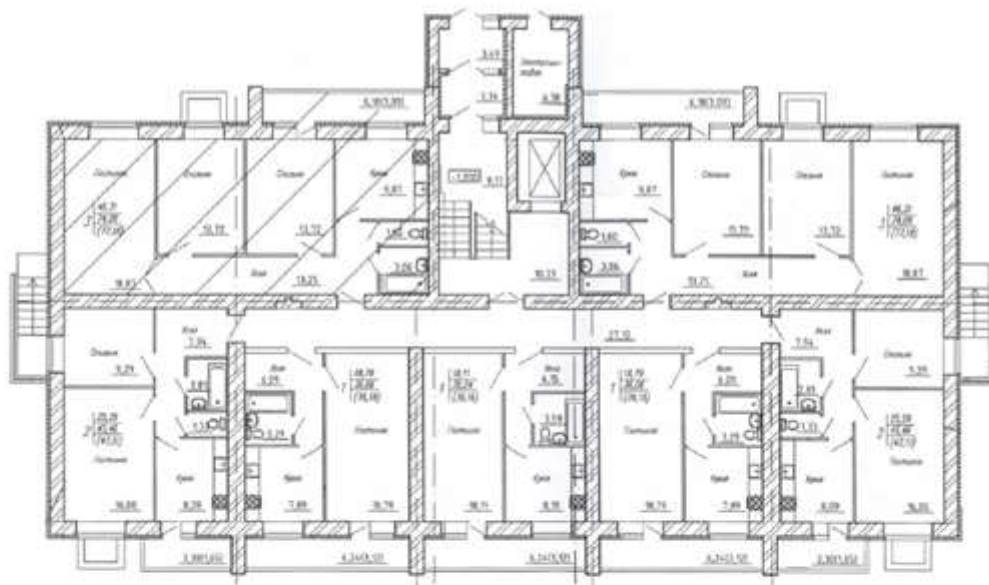
3-комнатная

1-этаж

Общая площадь без учета лоджии– 74,09 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5)– 77,18 м²

Жилая площадь – 46,31 м²



Застройщик:

С.В. Рыжаков

Участник долевого строительства:

Л.М. Афанасьева

Основные сведения отчёта (ФОРМА ЗАПОЛНЯЕТСЯ ОЦЕНЩИОМ)

Номер отчета	№О-29/03/17-208
Дата оценки	29 марта 2017 г.
Дата составления	29 марта 2017 г.
Местоположение	в 12-этажном жилом доме по ул. Ново-Казанская, д. 6А в г. Пензе
Объект оценки с заглавн.	Квартира № 7, расположенная по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А
Объект оценки с мал.	квартира № 7, расположенная по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А
Объекта оценки	квартиры № 7, назначение: жилое, площадью 74,00 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером: 58:29:2009016:2730, расположенной по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 6А
Заказчик полностью	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал»
Заказчик сокращенно	ООО УК «Радомир»
Основание для оценки	Дополнительное соглашение №208 от 20 февраля 2017 г. к Договору № Кап-01/10 от 15 января 2010 г.
	Дополнительным соглашением №208 от 20 февраля 2017 г. к Договору №Кап-01/10 от 15 января 2010 г.
Основание полностью	Дополнительное соглашение на проведение оценки № 208 от 20 февраля 2017 г. к Договору № Кап-01/10 от 15 января 2010 г., заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Калужских Дениса Владимировича, действующего на основании Устава
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»

Права на Объект оценки	Право собственности
Предполагаемое использование	для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»
Предпол_исп_Б	Для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»
Наша компания сокращенно	ООО «Активные Бизнес Консультации»
Итоговая стоимость прописью	2 827 000 (Два миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей РФ
Цель оценки	определение справедливой стоимости Объекта оценки