«Юридическая Компания «ВАШ АДВОКАТ»

Россия 123100, г. Москва, Студенецкий переулок, д.3,
Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827,E-mail:russlaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru

ОТЧЕТ № 06684

от 14.11.2018 г.

об оценке рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде:

имущественных прав из договора из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир

ЗАКАЗЧИК: АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЮК «Ваш адвокат»
Дата оценки: 14 ноября 2018 г.
Дата составления отчета: 14 ноября 2018 г.
Цели и предполагаемое использование результатов оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.

Москва
2018 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Заместителю генерального директора
по доверительному управлению
и работе с клиентами
АО «Центротраст» Д.У
ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»
Васильченко Е.Е..

В соответствии с Заявкой на оценку № 17-СКМК от 14.11.2018 г. к Договору об оценке имущества Договором № 2-СКМК от 29.09.2017 г. заключенным с АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал» специалисты ООО «ЮК «Ваш адвокат» произвели оценку рыночной стоимости имущества, в виде имущественных прав из договора из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир, принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»

Оценка подразумевает состояние оцениваемого объекта в совокупности со сложившимися физическими и правовыми факторами, влияющими на его стоимость, а также состояние рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

В процессе оценки использованы различные методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.№ 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-Ф3 (в действующей редакции); стандартом оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).. Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Цели оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.

Дата оценки: 14.11.2018 г.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы:**

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде имущественных прав из договора из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир, составляет на 14.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:

[1] 13 680 000 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) руб.

[1] Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	1376	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	**480000**
2	1379	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	**480000**
3	1380	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	**480000**
4	1381	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	3	10	**345000**
5	1383	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	**480000**
6	1384	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	**480000**
7	1385	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	4	10	**345000**
8	1387	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	**480000**
9	1388	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	**480000**
10	1389	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	5	10	**345000**
11	1391	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	**480000**
12	1392	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	**480000**
13	1393	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	6	10	**345000**
14	1395	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	**480000**
15	1396	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	**480000**
16	1397	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	7	10	**345000**
17	1399	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	**480000**
18	1400	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	**480000**
19	1401	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	8	10	**345000**
20	1403	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	**480000**
21	1404	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	**480000**
22	1405	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	9	10	**345000**
23	1407	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	**480000**
24	1408	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	10	10	**480000**
25	1409	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	10	10	**345000**
26	1413	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	11	10	**345000**
27	1417	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	12	10	**345000**
28	1421	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	13	10	**345000**
29	1425	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	14	10	**345000**
30	1429	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	15	10	**345000**
31	1433	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	16	10	**345000**
32	1437	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	17	10	**345000**
33	1441	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	18	10	**345000**
Итого				**1291,33**	**2214,98**	**2256,52**			**13 680 000**

Оценку проводил специалист ООО«ЮК «Ваш Адвокат»:

оценщик I категории Белозерова Юлия Викторовна, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) и включена в реестр оценщиков 30 мая 2008 г. за регистрационным номером № 004511. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 24 марта 2017 года, бланк 0023592. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»). С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а

также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

Обращаем внимание, что данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей.

Оценщик Ю.В.Белозерова

Главный эксперт по коммерческой недвижимости О.В.Гайденко

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЮК «Ваш Адвокат» Ю.Б.Сафонов

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

№ п.п	Наименование раздела	№ стр.
1	Основные факты и выводы.	6
2	Задание на оценку.	7
3	Сведения о заказчике и об оценщике	10
4	Термины и определения	14
5	Приннятые при проведении оценки допущения.	20
	5.1. Применяемые стандарты оценки.	24
6.	Основная часть	25
	6.1.Этапы процесса оценки. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.	25
	6.2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, …	26
	6.3 Анализ локального расположения	28
7	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.	37
8	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	54
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	56
10	Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	60
11	Иноговое заключение о величине стоимости объекта оценки.	73
	11.1. Согласовние результатов оценки рыночной стоимости.	73
	11.2.Заявление	75
12	Перечень использованных нормативно-методических материалов и источников информации	76
	Приложение 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	78
	Приложение 2. ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ	
	Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА **Приложение 4**. Фотоматериал	

1. Основные факты и выводы.

1.1.Основные факты и выводы. **Таблица 1.**

Основание для проведения оценки:	В соответствии с Заявкой на оценку № 17-СКМК от 14.11.2018 г. к Договору об оценке имущества Договором № 2-СКМК от 29.09.2017 г. заключенным с АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	**Имущество, в виде** имущественных прав из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир, принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»

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

объект оценки	Подход		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
	Результат, руб.	Результат, руб.	Результат, руб.
объект оценки	**13 680 000**	**Не использовался**	**Не использовался**

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде имущественных прав из ора из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве оквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 1-ой очереди тельства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), истрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир, вляет на 14.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:

[2] **13 680 000 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) руб.**

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	1376	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	**480000**
2	1379	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	**480000**
3	1380	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	**480000**
4	1381	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	3	10	**345000**
5	1383	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	**480000**
6	1384	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	**480000**
7	1385	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	4	10	**345000**
8	1387	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	**480000**
9	1388	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	**480000**
10	1389	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	5	10	**345000**
11	1391	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	**480000**

[2] Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

12	1392	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	**480000**
13	1393	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	6	10	**345000**
14	1395	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	**480000**
15	1396	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	**480000**
16	1397	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	7	10	**345000**
17	1399	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	**480000**
18	1400	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	**480000**
19	1401	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	8	10	**345000**
20	1403	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	**480000**
21	1404	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	**480000**
22	1405	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	9	10	**345000**
23	1407	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	**480000**
24	1408	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	10	10	**480000**
25	1409	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	10	10	**345000**
26	1413	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	11	10	**345000**
27	1417	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	12	10	**345000**
28	1421	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	13	10	**345000**
29	1425	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	14	10	**345000**
30	1429	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	15	10	**345000**
31	1433	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	16	10	**345000**
32	1437	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	17	10	**345000**
33	1441	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	18	10	**345000**
Итого				**1291,33**	**2214,98**	**2256,52**			**13 680 000**

1.2.1.Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. Задание на оценку. (п.21. ФСО №1, п.8. ФСО7 п.8 ФСО №3).

Таблица 3.

Объект оценки

Имущественные права из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир:

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-Во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд
1	1376	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10
2	1379	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10
3	1380	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10
4	1381	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	3	10
5	1383	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10

6	1384	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10
7	1385	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	4	10
8	1387	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10
9	1388	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10
10	1389	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	5	10
11	1391	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10
12	1392	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10
13	1393	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	6	10
14	1395	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10
15	1396	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10
16	1397	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	7	10
17	1399	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10
18	1400	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10
19	1401	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	8	10
20	1403	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10
21	1404	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10
22	1405	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	9	10
23	1407	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10
24	1408	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	10	10
25	1409	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	10	10
26	1413	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	11	10
27	1417	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	12	10
28	1421	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	13	10
29	1425	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	14	10
30	1429	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	15	10
31	1433	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	16	10
32	1437	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	17	10
33	1441	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	18	10
Итого				**1291,33**	**2214,98**	**2256,52**		

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (Согласно п.8 ФСО №7)	См. п. Объект оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта См. п. Объект оценки Документы, содержащие характеристики по объекту оценки: - Договор № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г.. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома - Дополнительное соглашение №1 к договору № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г.. - Протокол подведения результатов аукциона от 20.09.2018 г.
Имущественные права на объект оценки Собственник	**Собственник:** Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал» Местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2. ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525, КПП 772201001 Зарегистрировано 25 сентября 2007 года.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности (долевая собственность). Собственник: Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»
Наличие зарегистрированных ограничений	Ограничение прав: Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки.	Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Дата проведения оценки	14.11.2018 г.
Дата проведения осмотра	14.11.2018 г.
Период проведения работ по оценке	с 14.11.2018 г. - по 14.11.2018 г.
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в одном экземпляре. Отчет выполняется в соответствии с действующими на дату составления отчета требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7), а также Стандартов и правил оценочной деятельности РОО. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся; Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц; Определение рыночной стоимости проводится без учета НДС-18%. Стоимость прав на земельный участок не определяется.
Дополнительные условия	Копия Запроса о предоставлении документов для проведения оценки и копия Акта приемки-передачи документов к Отчету об оценке не прикладываются, так как все документы, необходимые для определения качественных и количественных характеристик объекта оценки Оценщик получил от Заказчика в виде бумажных копий в день подписания заявки на оценку. Оценщику не требуется в отчете об оценке приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им итоговая стоимость (согласно п.30 ФСО 7). Согласно п.7. ФСО7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

3. Сведения о заказчике и об оценщике

3.1. Сведения о Заказчике. **Таблица 4.**

Заказчик	**Акционерное общество «Центральная трастовая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал»**
Местонахождение, Адрес Заказчика:	Юр. Адрес. 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2.
ОГРН, дата гос. регистрации	ОГРН 1077760573923 Дата регистрации 25 сентября 2007 г.

3.2. Сведения об оценщике.

Таблица 5.

ОЦЕНЩИК:	
Фамилия, имя, отчество	Белозерова Юлия Викторовна
Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»), Свидетельства о повышении квалификации оценщика по программе «Оценочная деятельность»: НОУ «Институт Профессиональной оценки» рег. № 549/2004 от 21.03.2004г., НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» рег.№ 0362 от 30.11.2007г.
Документ о сдаче квалификационного экзамена, подтверждающий наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности (оценка недвижимости)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010560-3 от 17 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована двумя страховщиками. Страховщики: 1. ОСАГО «ИНГОССТРАХ», 2. ОАО «АльфаСртахование». Страхователь: Общероссийская организации «Российское общество оценщиков» Застрахованное лицо: Белозерова Ю.В. Полис обязательного страхования № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004511 от 07.04.2017 г. Срок действия полиса с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и ее место нахождения	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1), включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков «30» мая 2008 г. Свидетельство № 004511. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 24 марта 2017 года, бланк 0023592.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Трудовой договор	С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г.
Место нахождения оценщика	123100, г. Москва, Студенецкий переулок, д.3, стр.1, офис №2

Почтовый адрес оценщика В соответствии с новой редакцией ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» С 15 июля 2016 г. вступили в силу положения Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые вносят изменения в порядок оформления отчетов об оценке.	129337, г.Москва, ул. Федоскинская, д. 7 кв. 96
Номер контактного телефона:	8-985-998-51-35
Адрес электронной почты	bjuliya@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Белозерова Юлия Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Белозерова Юлия Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Белозерова Юлия Викторовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ ПО ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ):	
Полное наименование	*Полное фирменное наименование:* Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая Компания «Ваш адвокат» *Сокращенное фирменное наименование:* ООО «ЮК «Ваш адвокат». Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail:russlaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru
Место нахождения	123100 г. Москва, Студенецкий переулок, 3, офис 1 пом.VII ком.2. ИНН 7703386449, КПП 770301001
Основной государственный регистрационный номер и дата его присвоения. Дата регистрации.	ОГРН 1157746632863 от 02.07.2015 г. Дата регистрации: 02.07.2015 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности юридического лица	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности ООО «ЮК «Ваш адвокат» по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам застрахована страховщиком Закрытым акционерным обществом «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС») на сумму 5 000 000 рублей (полис) № 70/125-5075885 от 11 сентября 2018 г, срок действия полиса с 12 сентября 2018 г. по 11 сентября 2019 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор[3]:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «Ваш адвокат» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «Ваш адвокат» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки
Отчет составлен без привлечения сторонних организаций, с привлечением специалиста в области ценообразования в коммерческой недвижимости, бывшего главного эксперта по коммерческой недвижимости Корпорации ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ Гайденко Олега Владимировича, который участвовал в составлении раздела №7, №10.

Специалист в области ценообразования в коммерческой недвижимости:	
Фамилия, имя, отчество	Гайденко Олег Владимирович
Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Института профессиональной оценки о профессиональной переподготовке серия ПП №322927 от 27 июня 2002 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере – оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Документ подтверждающий получение профессиональных знаний в области коммерческой недвижимости	Аттестат Российской гильдии риэлторов № РОСС RU РГР УЗ 77.01 БН 0053 от 28.04.2003 г. Стаж проведения работ как главный эксперт по коммерческой недвижимости 18 лет.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и ее место нахождения	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» (НП СО АРМО) Свидетельство № 2936-13 от 22 апреля 2013 г. Адрес: 115184, Москва, а/я 10, www.sroarmo.ru Местонахождение СРО: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19. Фактический адрес: г. Москва, ул. Суворовская, дом 19, стр.1. № оценщика по реестру 1965.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ ПО ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ):	
Полное наименование	*Полное фирменное наименование:* Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая

[3] С 15 июля 2016 г. вступили в силу положения Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые вносят изменения в порядок оформления отчетов об оценке.
Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дополнена новым абзацем, который обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика. Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 708. В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.
Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

	Компания «Ваш адвокат» *Сокращенное фирменное наименование:* ООО «ЮК «Ваш адвокат». Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail:russlaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru
Место нахождения	123100 г. Москва, Студенецкий переулок, 3, офис 1 пом.VII ком.2. ИНН 7703386449, КПП 770301001
Основной государственный регистрационный номер и дата его присвоения. Дата регистрации.	ОГРН 1157746632863 от 02.07.2015 г. Дата регистрации: 02.07.2015 г.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации

3.3. Общие сведения, используемые при оценке.

Таблица 6.

Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.№ 676-1 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	Процедура оценки - логически обоснованный и систематизированный процесс последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» п.23; «Проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для

	проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке.
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев с даты составления отчета (согласно п.12 ФЗ №135).

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела Общие понятия оценки	
Объект оценки	В соответствии с п.3. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	В соответствии с п.4. ФСО 1, Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Имущественные права	**Имущественные права** - это субъективные права участников гражданских правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а так же с материальными (имущественными) требованиями, возникающими в ходе гражданского оборота и имеющими денежное выражение. https://jurkom74.ru/ucheba/imuschestvennie-prava *Имущественные права* - это субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). Имущественными правами являются правомочия собственника, право оперативного управления и обязательственные права (в из числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права ав торов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) засозданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследст венного права. http://humanitar.ru/page/ch6_8 **Виды имущественных прав** Из вышеизложенного следует, что **имущественное право включает в себя** права владения, пользования и распоряжения, а именно: 1. вещные права (в части права собственности и иных вещных прав); 2. обязательственные права; 3. права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации. **Вещные права** **Содержание права собственности** **Вещное право (в объективном смысле)** - это совокупность правовых норм, 1. закрепляющих принадлежность вещей (имущества) субъектам вещных прав,

	2. регламентирующих правомочия этих субъектов по поводу этих вещей и 3. устанавливающих ответственность за их нарушения. **Вещное право (в субъективном смысле)** - право конкретного субъекта по владению, пользованию и распоряжению данным имуществом. **Характерные черты (признаки) вещных прав** Таким образом, **вещное право** - это субъективное гражданское право, имеющее абсолютный характер, обладающее специфическим объектом и способами защиты, включающее в себя, помимо прав владения, пользования и распоряжения вещью (всех вместе или по отдельности), правомочие следования. **Виды вещных прав:** 1. право собственности (включает владение, пользование, распоряжение); 2. ограниченные вещные права (права на чужие вещи - владение и пользование).
Объект капитального строительства	**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство, реконструкция, техническое перевооружение которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек; Определение термина Объект капитального строительства дано в Письме Министерства экономического развития РФ от 4 декабря 2009 г. N 18863-ОС/Д17 "О приказе Минэкономразвития России от 1 октября 2008 г. N 305"
Стоимость объекта	В соответствии с п.5. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
Аналог объекта оценки	Согласно п. 10. ФСО1. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Паевой инвестиционный фонд (ПИФ)	**Паевой инвестиционный фонд (ПИФ)** является имущественным комплексом, без образования юридического лица, основанным на доверительном управлении имуществом фонда специализированной управляющей компанией с целью увеличения стоимости имущества фонда. Таким образом, подобный фонд формируется из денег инвесторов (пайщиков), каждому из которых принадлежит определённое количество паёв. Средства инвесторов, собранные в паевые фонды, размещаются управляющей компанией в ценные бумаги и/или иное имущество в соответствии с Правилами доверительного управления фонда. Доходы от инвестирования не принадлежат управляющей компании, а являются собственностью владельцев фонда. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B9_%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4
Арендная плата	«Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату)». (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 2, ст. 614). **арендная плата** — плата за предоставленное в порядке аренды имущество. Размер А.п. определяется соглашением сторон, а в случае аренды государственного имущества на основе нормативов, утверждаемых соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления. *Большой юридический словарь*
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.
Аренда	юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендатор	лицо, законно пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.
Арендодатель	юридическое или физическое лицо, имеющее право сдачи в аренду некоторого имущества, возможно, не собственного
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-Ф3 от 29.07.1998 года в последней редакции, вступившей в силу с 01.01.2016 г.: • «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 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 (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ; 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.»
Справедливая стоимость	п.2. Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). 3. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, **Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)** http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_133869/
Ликвидационная стоимость	В соответствии с п 8 ФСО2 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Ликвидационная стоимость - это 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. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
Итоговая стоимость объекта оценки	В соответствии с п. 3 ФСО3 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые

	предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 676-19, 6676-1; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
Подход к оценке	В соответствии с п.7. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды походов к оценке	В соответствии с пунктами ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Сравнительный подход. 12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 13. 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. 10. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Доходный подход. 15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход. 18. 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. 19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. 20. 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.
Дата проведения оценки	В соответствии с п.8. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Право собственности	Право собственности: «… собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	В соответствии с п.13. ФСО7. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений). В операционные расходы (ОР) включают эксплуатационные расходы (ЭР) и оплату коммунальных услуг, т.е коммунальные платежи (КП).
Коммунальные платежи (КП)	платежи населения и арендаторов помещений за пользование коммунальными услугами (тепло , газо и водоснабжение, канализацию). Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б.. Современный экономический словарь. 2 е изд., испр. М.: ИНФРА М. 479 с … *Экономический словарь* http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/15455
Эксплуатационные платежи (Эксплуатационные расходы (ЭР))	**Следует разделять коммунальные и эксплуатационные платежи**. Стоимость первых определяет государство, вторых — управляющие компании. 1. В состав затрат при расчете стоимости эксплуатационных услуг по содержанию используемых нежилых помещений (зданий, сооружений) включаются: 1.1. Затраты на оплату оказанных услуг по содержанию, эксплуатации помещений (зданий, сооружений): - обслуживание лифтов; - проведение противопожарных мероприятий; - содержание и обслуживание противопожарных систем и систем сигнализации; - проведение дезинфекции и (или) дератизации, истребления грызунов и различных видов насекомых; - благоустройство прилегающих территорий; - очистка прилегающих территорий, улиц; - уборка и вывоз снега, мусора, нечистот; очистка дымоходов, очистка снега с крыш и тротуаров; - содержание обслуживающего персонала (заработная плата и ЕСН); - приобретение оборудования, предметов и хозяйственных материалов для содержания помещений. 1.2. Затраты на оплату коммунальных услуг: 1.2.1. Тепловая энергия: - расходы на все виды отопления помещений (зданий), в том числе приобретение, хранение и заготовка всех видов топлива (включая расходы по погрузке, разгрузке, укладке, складированию топлива; доставке, распиловке, колке и укладке дров; расходы по самозаготовке дров на лесосеках); - расходы на техническое обслуживание котельных; - расходы на оплату потребления газа; - другие расходы. 1.2.2. Электрическая энергия: - оплата освещения помещений (зданий), дворов, улиц и площадей, прилегающих к зданиям;

	- оплата расходов по предоставлению услуг по освещению. 1.2.3. Водоснабжение: - водоснабжение помещений (зданий), канализации, ассенизации; - поливка прилегающих территорий; - содержание водостоков, их очистка, текущий ремонт. 1.2.4. Прочие коммунальные услуги: - работы по пуску, наладке и техническому обслуживанию лифтового оборудования, систем кондиционирования и другого оборудования, установленного в помещении (здании); - работы по пуску и наладке смонтированных систем отопления, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водо-насосных станций и канализационных сетей; - содержание собственных систем отопления, теплоснабжения, газоснабжения, электросетей и электростанций, водоснабжения, водо-насосных станций и канализационных сетей. 1.3. Амортизационные отчисления по объекту недвижимости. 1.4. Затраты на оплату прочих услуг: 1.4.1. Услуги связи: - расходы на эксплуатационное обслуживание, текущий ремонт кабельных линий связи; - оплата прочих услуг связи. 1.4.2. Стоимость проведенного владельцем ремонта (в том числе текущего и капитального) технических, подсобных помещений, мест общего пользования, ремонта фасада, инженерно-технических коммуникаций и т.д. Затраты владельца по капитальному ремонту помещений (зданий) предъявляются пользователю в доле, приходящейся на количество используемых квадратных метров основной площади). 1.5. Прочие административно-хозяйственные расходы: - налоги (без ЕСН и налогов, учитываемых при расчете арендной платы); - прочие общехозяйственные расходы; - прочие расходы. 2. Стоимость эксплуатационных услуг по содержанию используемых нежилых помещений (зданий, сооружений) рассчитывается в зависимости от особенностей заключения договора на оказание услуг и формы, в которой будет осуществляться техническое обслуживание используемого помещения (здания, сооружения) и прилегающей территории, с учетом рентабельности. Рентабельность устанавливается на услуги, оказываемые владельцем пользователю нежилых помещений (зданий, сооружений) в соответствии с договором на оказание услуг, ее предельный уровень не должен превышать 25%. http://www.dfoportal.info/area01x/partiezw/article-sy0ddb.htm
Коэффициент (ставка) капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы. Ставка капитализации отражает взаимосвязь годового дохода и стоимости объекта. Важно понимать, что традиционное словосочетание «ставка капитализации» есть отношение именно текущего, фактически достигнутого на дату оценки чистого дохода к стоимости объекта. **Ставка капитализации** (коэффициент капитализации) — показатель, который описывает отношение рыночной стоимости актива к чистому доходу за год. В оценке имущества этот показатель рассчитывается так: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, Ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив. http://btimes.ru/dictionary/stavka-kapitalizatsii Ставка капитализации - в оценке имущества - отношение чистого годового дохода, приносимого имуществом, к его рыночной стоимости. http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/29775 **Ставка дохода, общая** — (OVERALL RATE OF RETURN) математический коэффициент, получаемый делением чистого операционного дохода на продажную цену или стоимость приносящей доход недвижимости. Также называется Общим коэффициентом капитализации (Overall capitalization rate) …http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/29775
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход- потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
Корректировка (термин согласно ФСО1) или поправочная корректировка или Корректировка (термин из теории оценки) – слова синонимы, одинаковые по смыслу, которые можно заменять друг другом	Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»
Допущение	В соответствии с п.9. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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.
Экспертное мнение	• **Согласно стандарту РОО** При решении ряда вопросов оценщик руководствуется своим профессиональным суждением (экспертным мнением). Профессиональное суждение – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализированных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора. Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.

Остальные «стандартные» сокращения слов и словосочетаний на русском языке см. по ГОСТ 7.12.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	Работы по оценке включают: исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета;

	примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Оценщик считают, что вся предоставленная Заказчиком информация и документация и полученная им самим при осмотре объекта информация достаточна для соблюдения принципа существенности и достоверности. Оценщик считают, что при проведении оценки были соблюдены принцип обоснованности, принцип однозначности (135-ФЗ ст. 11), принцип проверяемости принцип достоверности и достаточности. Для целей настоящего отчета объект оценки оценивается без учета обременений и ограничений. С учетом типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). Определение рыночной стоимости проводится без учета НДС 18%. Стоимость прав на земельный участок не определяется.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

	Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
Допущения в отношении используемых методов расчета	Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. При расчетах общей стоимости Объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования. При проведении корректировок в расчетах оценщик вправе использовать, в том числе метод экспертных оценок (согласно п.22 д. ФСО №7) и экспертное мнение (согласно ФСО№3 п.13) специалиста. Оценщиком, в качестве специалиста, эксперта привлекался Гайденко О.В., как бывший главный эксперт по коммерческой недвижимости ЗАО «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» и ООО «ИНКОМ-Эксперт» со стажем работы в этой должности 18 лет. Условия, при которых указанные корректировки и характеристики могут достигать заданных значений основаны на наличии у Гайденко О.В. собственного опыта при проведении более 200 сделок по купле-продаже и сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости и использовании им информационной базы крупнейшей в России риэлторской организации «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ». (п.13 ФСО3. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)).
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки с учетом правил округления.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «ЮК «Ваш адвокат», сотрудников этой компании, производивших данную услугу по определению рыночной стоимости, и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «ЮК «Ваш адвокат», вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы ООО «ЮК «Ваш адвокат», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и

	задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий ООО «ЮК «Ваш адвокат», в процессе выполнения обязательств по настоящей работе; От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
Пределы использования полученных результатов	1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 2. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком (пользователем) в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки. 3. В соответствии с требованиями Федерального Закона №135 статья 12. «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. (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)»

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут отмечены Оценщиком непосредственно в соответствующей части Отчета.

В соответствии с п.24. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В соответствии с п.3. ФСО 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. « Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, 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».

В соответствии с п.11. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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.

В соответствии с п.5. ФСО 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 2995. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

5.1. Применяемые стандарты оценки.

Обязательность применения при осуществлении оценочной деятельности. (Раздел I статья 2 Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1, 2, 3, 7).

Из ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» исключено требование об указании в отчете обоснования использования стандартов оценки, в соответствии с которыми выполнена оценка. Но обязанность указывать в отчете об оценке применяемые стандарты оценки сохранена.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности: Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». № 676-1 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3,7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Применение МСО 2011 (Стандарты Международного комитета Оценки в редакции 2011 года) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, это не противоречит положениям статьи 15 Конституции РФ и статьи 7 Гражданского Кодекса РФ.

Работы выполнялись с частичным применением и других действующих нормативных документов.

В частности использовались Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости(ФСО №7)», (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 676-1.
5. «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты РОО. «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

.

Анализ полноты и достоверности информации

Согласно ранее действующей ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В соответствии с п.11. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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

Анализ этих двух статей ФСО показывает, что речь идет о полноте и достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми подходами и методами. Исходные данные об объекте оценки для выбранных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Таблице №3, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком подходов оценки, и опираясь на содержание статьи 11 ФСО-1 и статьи 10 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию полной, достаточной и достоверной.

Недостающая или дополнительная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам-аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям полноты, достаточности и достоверности.

Анализ полноты, достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является полной, достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Заказчик предоставил для оценки всю необходимую информацию. Оценщик принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 4 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать полной, достаточной и достоверной.

6.ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6.1.Этапы процесса оценки. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» п.23; «Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Или более подробно о действиях при оценке:

- Установление количественных и качественных характеристик объекта:
  - получение, изучение и анализ исходных документов об объекте оценки;
  - визуальное освидетельствование объекта оценки (в случае дополнительной договоренности Заказчика и Оценщика).
- Анализ рынка, к которому относится объект:
  - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района (региона) расположения объекта;
  - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно построенным, проданным или сданным в аренду.
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Расчет стоимости объекта с использованием выбранных из трех подходов (затратного, сравнительного и доходного):
  - выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов.
  - В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.
  - Обобщение (согласование) результатов оценки.
  - Каждый из подходов приводит к получению различных величин стоимостей. Путем дальнейшего анализа устанавливаются достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и определяется итоговая рыночная стоимость объекта.
  - Составление письменного повествовательного (развернутого) Отчета об оценке и передача его

Заказчику. Отчет представляет собой повествовательное изложение анализа, результатов расчетов, согласования стоимости и заключения.

6.2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);

6.2.1. Расположение объекта недвижимости. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Идентификация объекта оценки.

По данным, предоставленным Заказчикам и после внешнего визуального осмотра об оцениваемом объекте оценки можно сказать следующее:

Объектом оценки является : **Имущество, в виде имущественных прав.**

Имущественные права из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир,

Таблица 7.

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд
1	1376	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10
2	1379	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10
3	1380	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10
4	1381	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	3	10
5	1383	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10
6	1384	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10
7	1385	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	4	10
8	1387	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10
9	1388	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10
10	1389	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	5	10
11	1391	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10
12	1392	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10
13	1393	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	6	10
14	1395	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10
15	1396	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10
16	1397	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	7	10
17	1399	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10
18	1400	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10
19	1401	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	8	10
20	1403	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10
21	1404	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10
22	1405	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	9	10
23	1407	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10
24	1408	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	10	10
25	1409	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	10	10
26	1413	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	11	10
27	1417	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	12	10
28	1421	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	13	10
29	1425	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	14	10
30	1429	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	15	10

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд
31	1433	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	16	10
32	1437	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	17	10
33	1441	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	18	10
Итого				**1291,33**	**2214,98**	**2256,52**		

Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Собственник: Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал»
Местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2.
ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525, КПП 772201001
Зарегистрировано 25 сентября 2007 года.

Оценке подлежат полные права собственности на объект оценки. Долевая собственность.
Ограничение прав: Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст.209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. 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 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.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016)
ГК РФ Статья 1012. Договор доверительного управления имуществом

1. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/9db2b73c93625ee3b5d60f08d039f00c58219239/
Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016)
ГК РФ Статья 246. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

Наличие обременений	Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.
Балансовая стоимость объекта оценки[4]:	Нет данных. Справка о балансовой стоимости объекта оценки не представлена – так как собственники, это владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал»
Кадастровая стоимость	Нет данных. Не представлены.

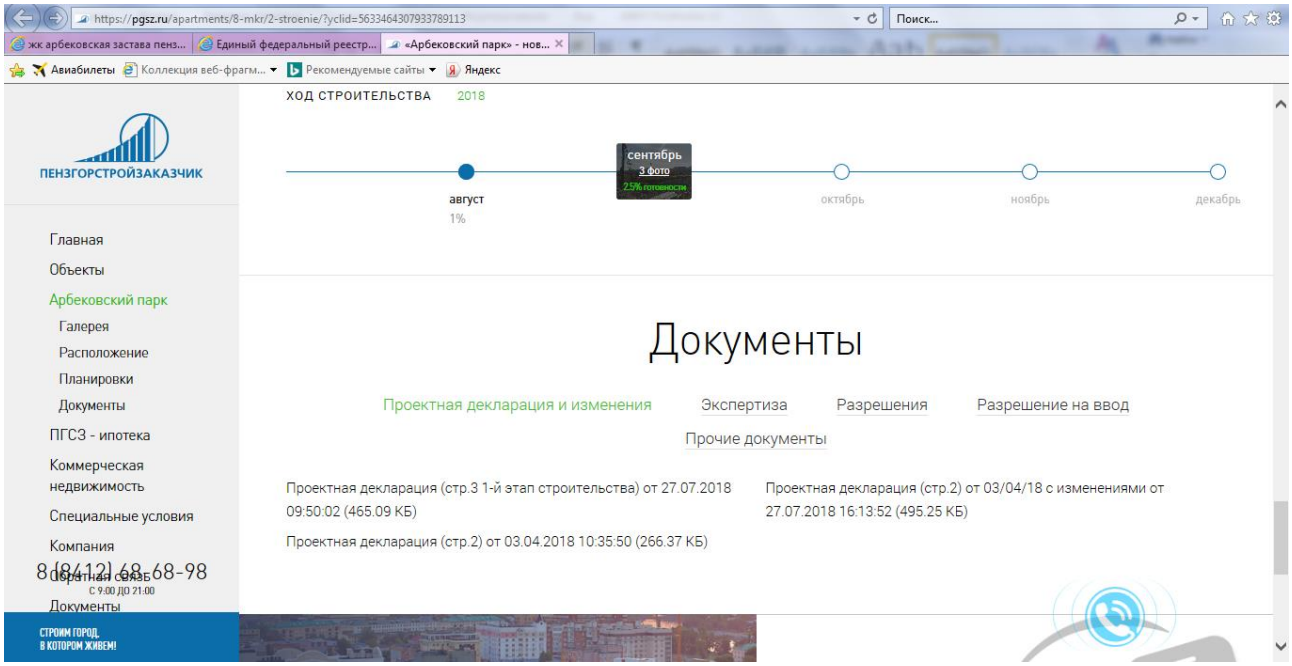
[4] В ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» , (с изменениями, вступившими в силу 15 июля 2016 года), содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются отчете об оценке только при наличии подобных сведений.

6.3.Информация по району локального расположения:

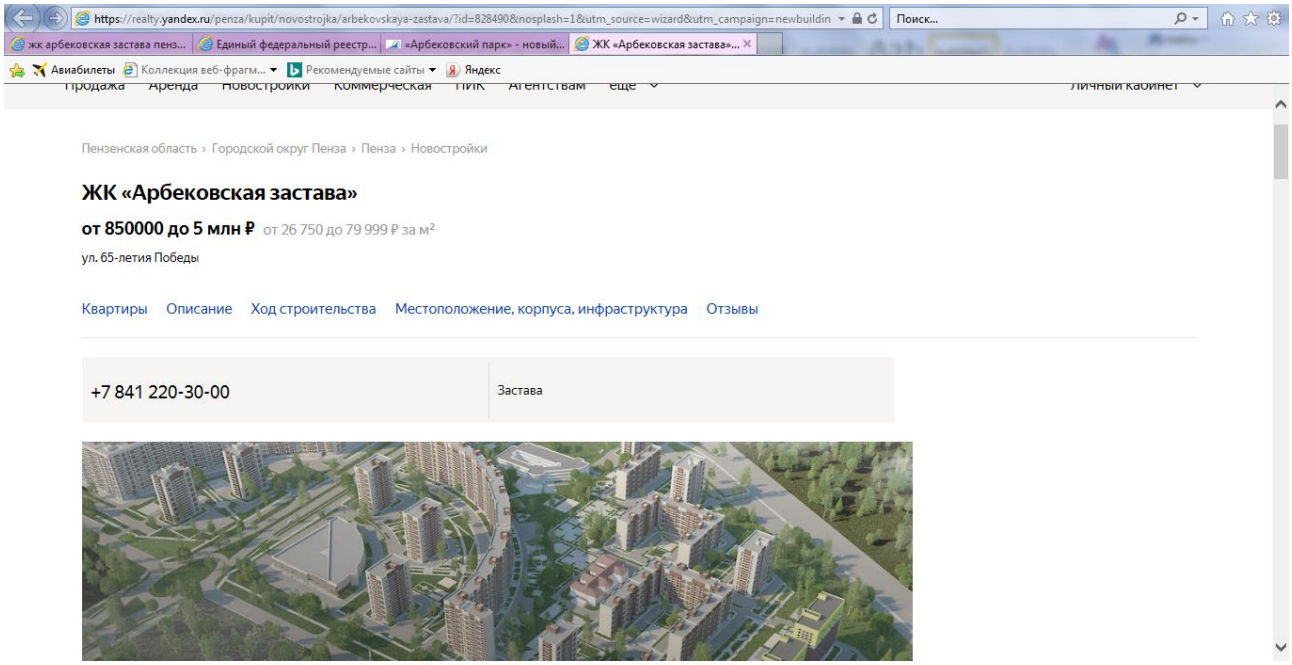
Жилой дом стр. 11, имущественные права из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе, оцениваемые в настоящем отчете, расположен на окраине Октябрьского района г. Пензы на территории микрорайона Арбеково, микрорайона Дальнее Арбеково в жилом комплексе «Арбековская Застава» и «Арбековский парк».

«Арбековский парк» строится в 8 микрорайоне жилого района Арбеково, в непосредственной близости от озера в «Запрудном». Неподалеку расположены центральные маршруты общественного транспорта, детские сады, торговые центры.
https://pgsz.ru/apartments/8-mkr/2-stroenie/?yclid=5633464307933789113

Комплекс строится с 2015 года сдача отдельных корпусов комплекса планируется в 2018—4 квартале 2020 г.г, срок сдачи неоднократно переносился, отодвигался, есть сданные дома. На дату оценки застроено только 2,5% жилья комплекса. Строение 11 планируется сдать согласно Дополнительному соглашению в 4 квартале 2020 г., см. Приложение №3 отчета.



Источник: https://pgsz.ru/apartments/8-mkr/2-stroenie/?yclid=5633464307933789113
Стоимость предложений по продаже квартир в построенных домах в комплексе колеблется от 26 750 руб. за 1 кв.м до 79 999 руб. за 1 кв.м общей площади.



Источник: https://realty.yandex.ru/penza/kupit/novostrojka/arbekovskaya-zastava/?id=828490&nosplash=1&utm_source=wizard&utm_campaign=newbuilding&from=wizard.site-thumb

Новый жилой комплекс "Арбековская застава" - это конфигурация двух микрорайонов, рассматриваемых как единое целое, где есть все для комфортного проживания. Многоквартирные жилые дома по своей конфигурации дают возможность широкого выбора жизненного пространства для всех желающих. Жилой комплекс расположен вдали от промышленных предприятий, рядом с лесом и живописным озером. Собственная инфраструктура: детские сады, школы, поликлиники, супермаркеты, автономная котельная.
http://203000.ru/
В микрорайоне предусмотрено 4 крытых паркинга, по 500 машиномест в каждом. Проект микрорайона включает в себя два больших бульвара, один из которых будет расположен вблизи 11 строения. На его территории будут расположены кафе, и торговые павильоны уникальной архитектуры. У каждого дома мы размещаем спортивные и детские площадки современного образца, с прорезиненным покрытием. Данные площадки уже установлены на благоустроенной территории у 2-го и 5-го строений микрорайона. Одним из плюсов всех домов микрорайона являются предустановленные системы безопасности. В каждом доме на подъезде и внутри подъезда уже уставлены камеры видео наблюдения.

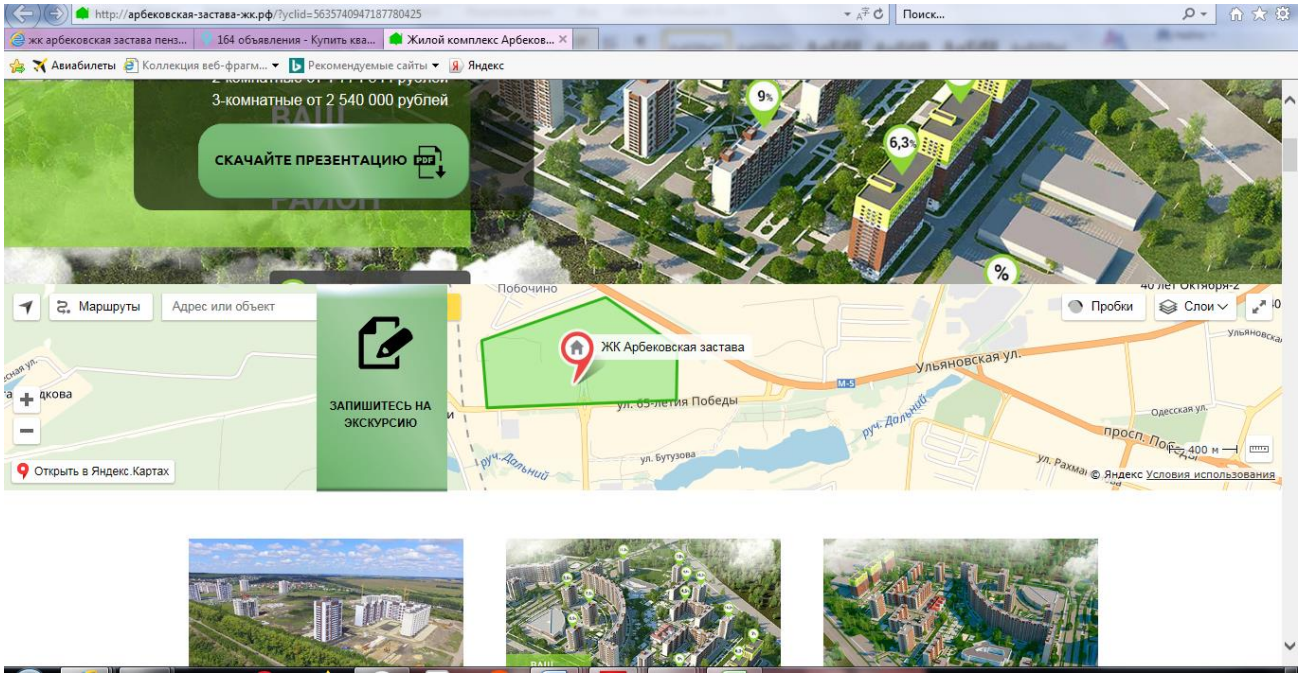
Окружающая застройка – жилые дома, гаражи, железнодорожная ветка, дачные постройки через ж/д пути, озеро..

Тип застройки окружения – смешанная, средней плотности.

Плотность застройки территории района – около 15%.

Перспективы развития –перспективный смешанный массив, новое строительство возможно только за счет строительства новых объектов на не застроенных земельных участках.

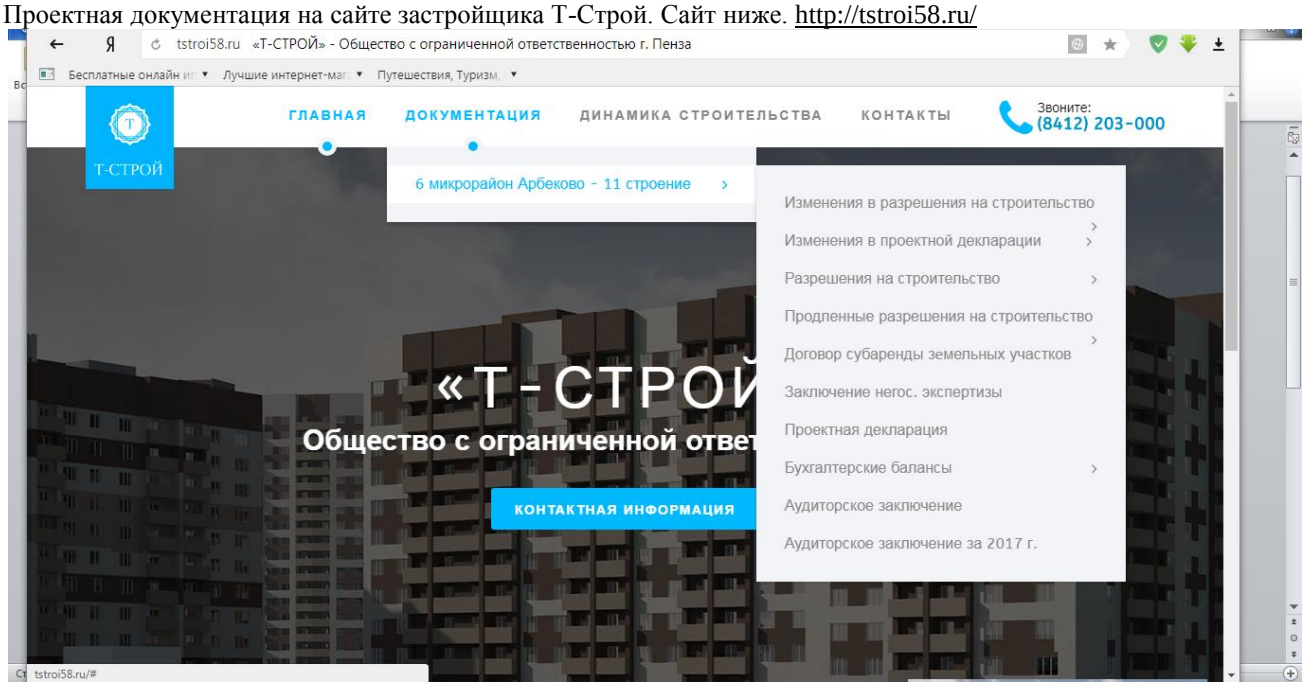
Место локального расположения объекта на карте района, фото, общий вид.



http://арбековская-застава-жк.рф/?yclid=5635740947187780425

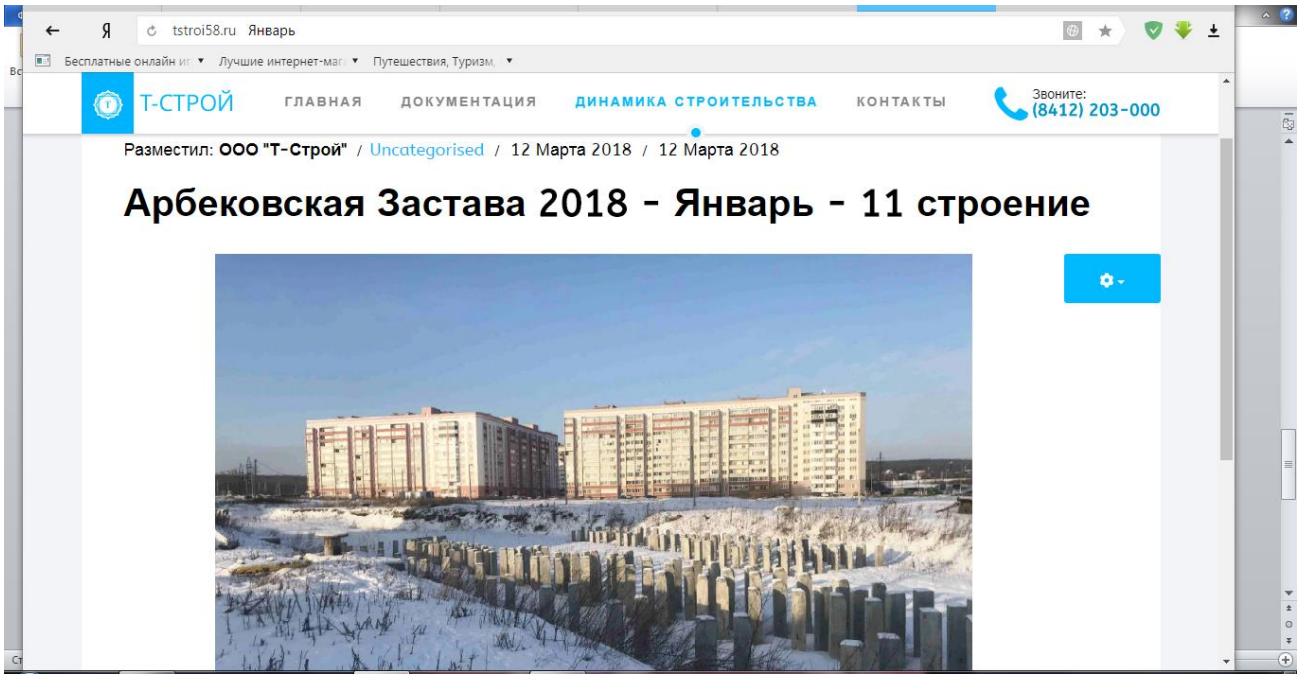
Всю информацию по строящемуся комплексу можно получить на сайте застройщика

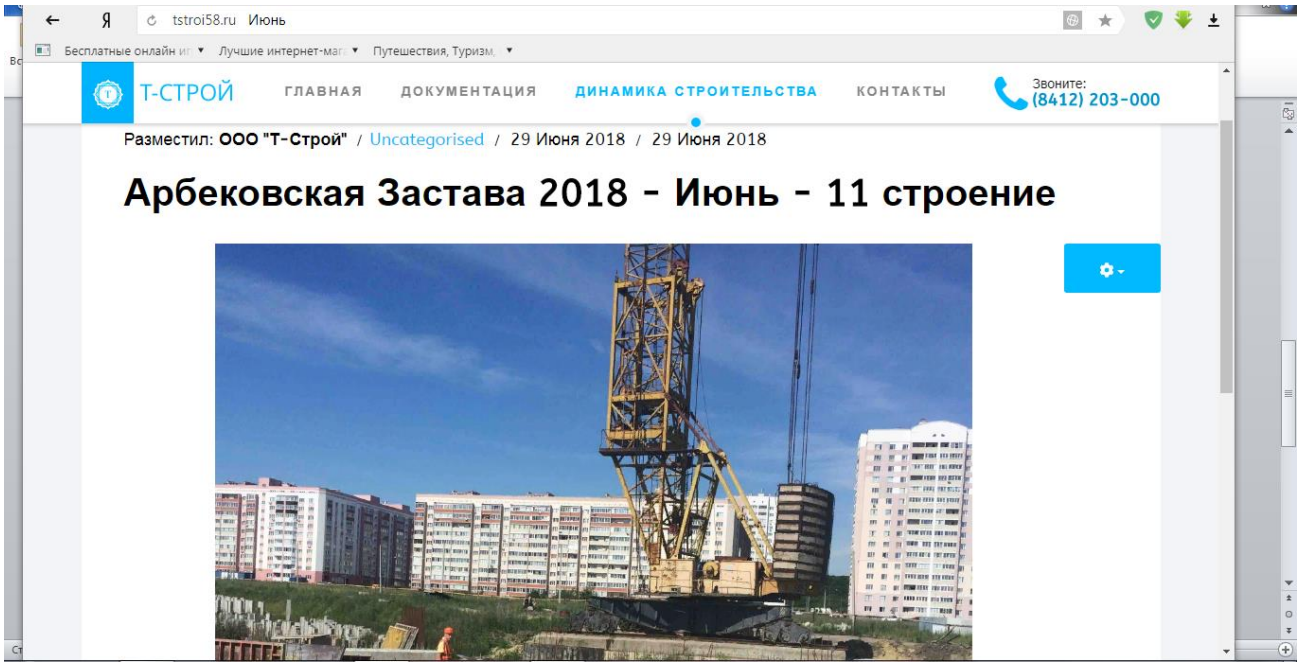
Проектная документация на сайте застройщика Т-Строй. Сайт ниже. http://tstroi58.ru/

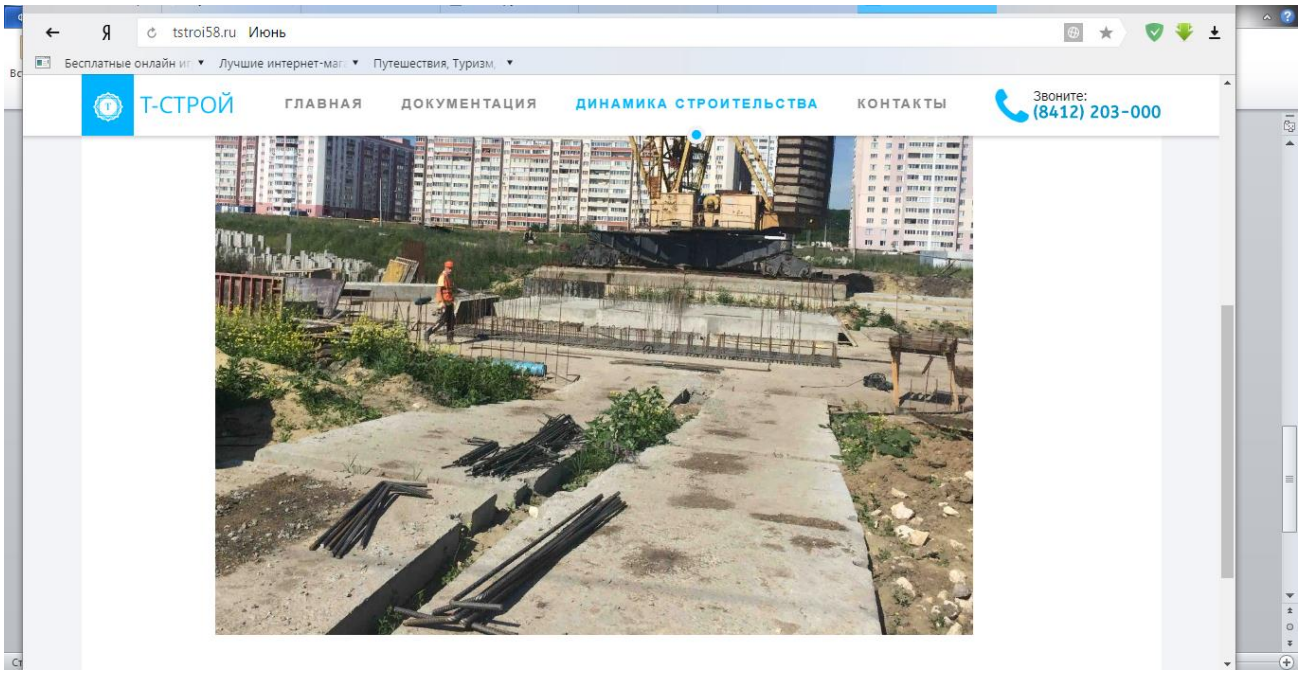


Ниже приведены данные об этапах строительства стр 11 в комплексе.

tstroi58.ru Сентябрь
Бесплатные онлайн ит
Лучшие интернет-маг
Путешествия, Туризм,
Т-СТРОЙ
ГЛАВНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ
ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА
КОНТАКТЫ
Звоните:
(8412) 203-000
Разместил: ООО "Т-Строй" / Динамка Строительства / 12 Сентября 2017 / 02 Октября 2017
Арбековская Застава 2017 - Сентябрь - 11 строение


tstroi58.ru Январь
Бесплатные онлайн ит
Лучшие интернет-маг
Путешествия, Туризм,
Т-СТРОЙ
ГЛАВНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ
ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА
КОНТАКТЫ
Звоните:
(8412) 203-000
Разместил: ООО "Т-Строй" / Uncategorised / 12 Марта 2018 / 12 Марта 2018
Арбековская Застава 2018 - Январь - 11 строение





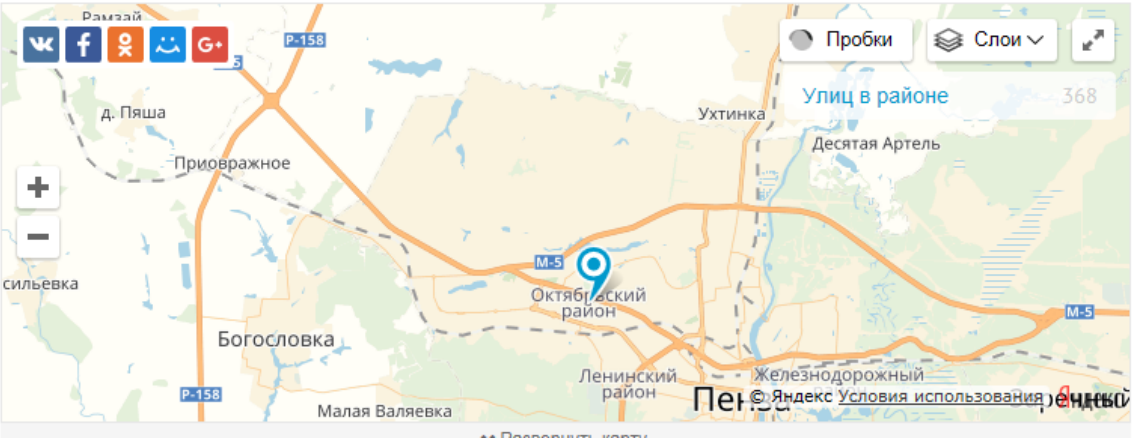
Доступ к объекту

Доступ к объекту осуществляется автомобильным транспортом со стороны ул. Ульяновская и Парк Победы

Район окружения Объекта оценки (имеется в виду жилого комплекса, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые оцениваются в настоящем отчете) характеризуется средним уровнем развития инфраструктуры и низким уровнем транспортной доступности, что в совокупности на дату оценки ограничено благоприятствует коммерческому использованию площадей Объекта.

Октябрьский район (Пенза)

Материал из Википедии — свободной энциклопедии
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0)



Октябрьский район	
Пенза	
Год основания	28 апреля 1962
Площадь	81,7 км²
Население (2017)	↗181 749[1] чел.

Октябрьский район — один из четырёх районов районов Пензы, расположен в северо-западной части города. Район образован 28 апреля 1962 года.[2]

Микрорайоны и улицы

В черту Октябрьского района входят: индивидуальная застройка "Заря-1"; индивидуальная застройка "Заря-2"; индивидуальная застройка ЗИФ; индивидуальная застройка "Северная Поляна"; свх "Заря". По состоянию на начало 2015 года в составе территории Октябрьского района числятся 2 проспекта (Победы и Строителей), 153 улицы, 143 проезда, 7 переулков, 1 шоссе, 56 территорий садоводческих товариществ, 3 дороги, 1 железнодорожная станция, а также территории села Арбеково, посёлка Нефтяник, посёлка Ухтинка, посёлка Арбеково; посёлка Побочино и др. [2] Его общая площадь составляет (на август 2009 года) 81,7288 км², включая незастроеные территории за пределами города. Неформально район подразделяют на 4 микрорайона: Арбеково, Заводской, Северная поляна и Заря (коттеджный посёлок). Арбеково — самый крупный и наиболее плотно заселённый микрорайон Пензы. На его сравнительно небольшой площади (чуть менее 7 км², примерно 1/42 часть площади города) проживает около 125 тыс. человек.

Население

Численность населения						
1970[3]	**1979[4]**	**1989[5]**	**2002[6]**	**2009[7]**	**2010[8]**	**2012[9]**
147 270	↗212 267	↘180 472	↗182 674	↘178 763	↗180 880	↗181 507
2013[10]	**2014[11]**	**2015[12]**	**2016[13]**	**2017[1]**		
↘180 591	↗181 611	↗182 175	↘181 530	↗181 749		

Промышленность и торговля

На территории района зарегистрировано более 5147 хозяйствующих субъектов различных форм собственности, сосредоточен основной промышленный потенциал города. Важную роль играют крупные и средние промышленные предприятия, такие как: ОАО «ПО „Электроприбор“», ФГУП «ППО ЭВТ», ОАО «Тяжпромарматура», ОАО «НИИПТХиммаш», ОАО «Радиозавод», ОАО НПП «Рубин», ОАО «Пензенский хлебозавод № 2», ОАО «Мясоптицекомбинат „Пензенский“». Также действуют предприятия, представляющие сферы бытового обслуживания, торговли, общественного питания, автосалоны «БМВ», «Изар-авто», «Тойота» и другие [1].

Здравоохранение

Представлено такими медицинскими учреждениями, как «Городская больница N 1», «Городская клиническая больница скорой медицинской помощи им. Г. А. Захарьина», «Областная наркологическая больница», «Онкологический диспансер», «Федеральный центр сердечно-сосудистой хирургии», «Пензенский областной госпиталь для ветеранов войн», «Пензенский городской родильный дом № 1».

Образование

На территории района расположены ФГБОУ ВО «Пензенский университет архитектуры и строительства», ФГБОУ ВО «Пензенский государственный технологический университет», 5 отделений ГБОУ СПО ПО

«Пензенский многопрофильный колледж», 5 гимназий, 18 средних общеобразовательных школ, 2 лицея, 1 лицей-интернат, 1 специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат, 14 детских садов.

Спорт

Для развития физической культуры и спорта в районе действует 65 спортивных площадок, Дворец спорта «Буртасы», каток АНО ЦСРФКС «Лидер», 4 спортивных комплекса, 7 физкультурно-оздоровительных комплексов.

Культура

На территории района находятся Парк культуры и отдыха «Олимпийский», Детский парк имени Ульяновых, парк Победы, МБУ «Центр культуры и досуга», МУ «Центр хореографического искусства г. Пензы» (Д/К 40-летия Октября), МБОУ ДОД «Станция юных техников № 1 г. Пензы», МБОУ ДОД «Дом детского творчества № 1 г. Пензы» , МБОУ ДОД «Детская школа искусств г. Пензы», 7 библиотек, 3 музыкальных школы. Также имеются памятники и стелы: Памятник в честь открытия парка Победы, Памятник воинам-пензенцам, погибшим в локальных войнах, памятники В. И. Ленину в ПКиО «Олимпийский» и на ул. Островной, памятник С. М. Кирову на ул. Ленина, памятник Р. И. Аустрину, стела «Орден Ленина», стела «Орден Победы», стела «Истребитель-перехватчик Су-9».

Вывод относительно локального расположения

Расположение строящегося жилого комплекса может быть оценено как перспективное для инвестирования для определенного круга клиентов, которые хотели бы использовать жилые и нежилые объекты в нем для коммерческих целей.

Состояние окружающей среды **Таблица 8.**

Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения среды	Не обнаружено
Уровень шума	низкий
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	Отсутствует, ведется строительство ЖК.

Конструктивные особенности строящегося жилого дома стр. 11 в ЖК "Арбековская застава"

Подробное расположение комнат и помещений, количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в документах застройщика и Договоре о долевом участии. В настоящем отчете приведены только краткие характеристики жилого дома стр.11.

Таблица 9.

Количественные и качественные характеристики объекта. Идентификация объекта.

Территориальный пояс	1
Климатический район	II
Сейсмичность района	Обычная
Группа капитальности	1
Класс конструктивной системы	КС-1
Дата постройки здания	Планируется сдача в 4 квартале 2020 г.
Дата реконструкции	Нет данных
Этажность	10-19 этажей
Общая площадь здания	Нет данных
Общая площадь оцениваемых помещений	Согласно списку в Таблице 7 отчета
Тип объекта по расположению	ОСЗ
Фундамент	Ж/Б, ленточный, и сваиный.
Материал стен	ж/б, кирпич
Перекрытия	Ж/б
Кровля	плоская
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые
Лифты	Объект должен быть оборудован лифтами
Вентиляция	Естественная
Окна	Пластиковые стеклопакеты их ПВХ
Двери	Внутренние двери отсутствуют. Наружная-ДВП или металлическая
Потолки	Не оштукатурены
Высота потолка	2,7 м.
Полы	Бетонная стяжка
Стены в оцениваемом помещении	Кирпич, оштукатурен.
Наличие охраны	-
Общее состояние помещений и необходимость ремонта	Уровень отделки – без чистовой отделки, сантехника не установлена, разводка электричества отсутствует.

Класс здания, помещений (отделка)	Жилое Класса «Эконом»
Назначение помещений по БТИ	жилое
Текущее использование	Не используется
Наличие коммуникаций	Электроснабжение от городской трансформаторной подстанции. Отопление и водоснабжение осуществляется от городской сети. Помещения не оснащены телефонной и интернетовской связью.
Доступ к объекту	Обеспечен свободный доступ к объекту оценки. Имеется отдельный вход со двора. Объект расположен на 2-й линии домов в квартале, на красной линии.
Износ здания по справке БТИ на дату оценки	Дом не выстроен
Износ здания по справке БТИ на иную дату	Дом не выстроен
Износ, определенный органолиптическим методом на дату осмотра.	Дом не выстроен
Тип парковки / количество м/мест	Планируется наземная парковка во дворе, о количестве парковочных мест точные сведения отсутствуют.

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Входная дверь	ДВП
ОКНА	Пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок
Внутриквартирные перегородки	Пазогребневые плиты, либо кирпичные в ½ кирпича
потолки	Затирка рустов плит, стены – штукатурка ЦН по кирпичу (под шпаклевку); стены – затирка по пазогребневым перегородкам (под шпаклевку)
Внутренняя разводка системы отопления	от центарльной теплосети с установкой отопительных приборов
Холодное и горячее водоснабжение	Выполняется в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкойна них запорной арматуры% внутренняя канализация – в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой заглушек; устанавливаются счетчики холодной и горячей воды
электроснабжение	Выполняется прокладка распределительных кабельных линий по квартире, устанавливается электросчетчик, розетки и выключатели
полы	Стяжка
Не предусмотрено предоставление и установка:	
Дверных блоков (межкомнатных, санузловых)	
Сантехприборов (кухня, санузел)	
Установка электрической плиты	
Остекление лоджии	

Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки жилые помещения в стр. 11 не построены, не эксплуатируется . Оцениваемые имущественные права не реализованы.

Выводы по состоянию объекта

Жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые оцениваются в настоящем отчете, находится в стадии строительства, идет строительство только фундамента, степень готовности дома можно оценить как 2%.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

По данным заказчика и открытых источников htth://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow,aspx?ID=7D344FFB89C97A38E2743AB17A7F0244, застройщик ЖК Арбековская застава" на дату оценки находится в стадии банкротства, поэтому срок сдачи домов ЖК, в том числе стр. 11, не определен, что делает объект оценки низколиквидным на рынке и вложения (инвестиции в него) высокорискованными.

Иных сведений, не указанных в отчете, не имеется.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его рыночную стоимость

По данным заказчика и открытых источников htth://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow,aspx?ID=7D344FFB89C97A38E2743AB17A7F0244, застройщик ЖК Арбековская застава" на дату оценки находится в стадии банкротства, поэтому срок сдачи домов ЖК, в том числе стр. 11, не определен, что делает объект оценки низколиквидным на рынке и вложения (инвестиции в него) высокорискованными.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

6.4.Перечень документов, предоставленных Заказчиком, используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе выполнения настоящей работы Оценщику были предоставлены следующие документы:

- Договор № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г.. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
- Дополнительное соглашение №1 к договору № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г..
- Протокол подведения результатов аукциона от 20.09.2018 г.

Экспертиза вещных прав в данном отчете не проводилась.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Согласно п.8.ФСО1. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся обычно Отчет МЭРТ РФ «Об итогах социально-экономического развития РФ в (определенном) году» (www.economy.gov.ru). Последний такой отчет выпускался в июне 2018 года. На дату проведения оценки иная, более поздняя и полная достоверная информация по макроэкономическим показателям в открытых источниках от МЭРТ РФ отсутствовала.

	Июнь 2018г.	В % к		I полу-годие 2018г. в % к I полу-годию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к июню 2016г.	маю 2017г.	I полу-годие 2017г. в % к I полу-годию 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4[1)]	101,3[2)]			100,6[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства[4)]		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9[5)]	120,9[6)]	101,2[7)]	123,0[8)]	131,3[6)]	108,0[7)]	129,7[8)]
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0[9)]	103,6[2)]			101,4[3)]		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[7)]		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		100,2	110,1	102,6[11)]	99,9	110,0	97,3[11)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45840[10)]	109,7[10)]	104,0[10)]	111,2[10)]	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2[10)]	103,5[10)]	108,7[10)]	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1[12)]	97,8	92,6[12)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018 г. (первая оценка).
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за май 2018 года.
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-06-2018.pdf

7.1. Текущие показатели социально-экономического развития Российской Федерации

7.1.1.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

7.1.2.Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости

По оценке Минэкономразвития РФ, рост ВВП за первое полугодие 2018 года составил 1,7%. Позитивная динамика отмечается в промышленном секторе, сельском хозяйстве, продолжился рост в сфере розничной торговли, снизилась безработица. Однако на региональном уровне ситуация выглядит неоднородной, в частности, снизилось число регионов с положительной динамикой промышленного производства, в большинстве субъектов РФ сократился объем работ в строительстве.

В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства РИА Рейтинг медиагруппы МИА «Россия сегодня» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ за первое полугодие 2018 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги янвая-июня 2018 года».

На фоне снижения темпов промпроизводства в стране сократилось число регионов с положительной динамикой

По итогам первого полугодия 2018 года, по данным Росстата, промышленное производство в РФ выросло на 3,0%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темпы роста стали меньше на 0,7 процентных пункта. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства в первом полугодии 2018 года оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+1,9%), в обрабатывающих производствах (+4,0%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,9%). Лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» наблюдалось падение (-2,1%). Однако на эту сферу приходится лишь 1,5% суммарного объема промышленного производства, и она слабо влияет на общую динамику.

Одновременно со снижением темпа роста промышленного производства по стране в целом, в первом полугодии 2018 года число регионов с позитивной динамикой промпроизводства сократилось. По итогам января-июня 2018 года промышленное производство выросло в 56 субъектах РФ, что на 14 регионов меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства стала Республика Алтай (+24,2%). В регионе значительное увеличение произошло в сфере добычи полезных ископаемых (+92,7%), а также в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром (+19,1%).

Второе место по темпам роста промышленного производства заняла Ростовская область. По итогам первого полугодия 2018 года промышленное производство здесь выросло на 23,3%. Высокие темпы роста отмечаются в обрабатывающем секторе области. В частности, существенно выросло производство кокса и нефтепродуктов (+36,2%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+27,4%), производство мебели (+17,2%).

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Астраханская область (+20,9%). Ключевое влияние на рост промпроизводства в регионе оказало увеличение производства в сфере добычи полезных ископаемых (+26,6%). В частности, по добыче сырой нефти и природного газа рост объемов производства составил 26,2%. Это было достигнуто за счет увеличения объема добычи нефти на месторождении им. В. Филановского. Кроме того, продолжается реализация проекта освоения месторождения им. Корчагина, двух инвестиционных проектов по подключению дополнительных скважин к существующим мощностям и реконструкции промысловых объектов на ООО «Газпром добыча Астрахань». Также по предоставлению услуг в сфере добычи полезных ископаемых в Астраханской области зафиксирован рост на 36%.

Снизилось промышленное производство в первом полугодии 2018 года в 29 субъектах РФ, однако в большинстве из них темпы падения были относительно невысокими. Более чем на 5% объемы промышленного производства снизились только у пяти регионов.

Наиболее существенный спад произошел в Ненецком автономном округе. Промышленное производство здесь сократилось на 10,7%. В регионе сократилось производство в трех основных сферах: в сфере добычи полезных ископаемых, в обработке и в сфере водоснабжения.

Далее по темпам снижения промышленного производства идут Республика Адыгея (-7,6%), Удмуртская Республика (-7,3%), Республика Калмыкия (-6,9%) и Тульская область (-6,1%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам первого полугодия 2018 года было не столь значительным, и не превысило 5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в РФ по итогам первого полугодия 2018 года составил 104,0%. По итогам аналогичного периода прошлого года в данной сфере динамика была более существенная - 104,4%. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-июня 2018 года рост произошел в двадцати одном.

Производство в обрабатывающей сфере в первом полугодии 2018 года выросло в 56 регионах. При этом за аналогичный период прошлого года рост в данной сфере отмечался в 67 субъектах РФ.

Лидером по росту производства с существенным отрывом стала Республика Ингушетия. Здесь рост обрабатывающих производств за первое полугодие 2018 года составил 98,9%. В частности, существенное увеличение зафиксировано в отрасли производства неметаллической минеральной продукции, благодаря возобновлению производства крупнейшего кирпичного завода республики в с.п. Нестеровское, а также в отрасли производства резиновых и пластмассовых изделий, где крупнейшим предприятием является ООО «Техстрой».

Еще в шести регионах рост в сфере обработки превысил 20% – это Ростовская область, г. Москва, Республика Бурятия, Магаданская область, Тамбовская область и Архангельская область.

Позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 36 субъектах РФ

По итогам января-июня 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в Российской Федерации сократился на 1,0%. Однако темпы падения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года заметно снизились: за первое полугодие 2017 года спад в строительстве был на уровне 3,4%.

Позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 36 субъектах РФ. Среди них лидером по темпам роста строительных работ стала Чеченская Республика, где показатель вырос более чем в четыре раза. Также существенный рост зафиксирован в Республике Крым, Чукотском автономном округе и в г. Севастополь, где объем работ в строительстве вырос более чем в два раза.

Число регионов, увеличивших инвестиции, выросло

За первое полугодие 2018 года в РФ объем инвестиций в основной капитал по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 3,2%. Позитивная динамика отмечается в 51 субъекте РФ, что на 10 регионов больше, чем за аналогичный период прошлого года. Лидерами по темпам роста объема инвестиций стали Чеченская Республика, Магаданская область и Республика Хакасия. В этих регионах инвестиции увеличились в 2 и более раза.

Оборот розничной торговли вырос в 78 регионах

В сфере розничной торговли сохранилась положительная динамика. Все шесть месяцев 2018 года в данной сфере был рост, и в результате по итогам первого полугодия оборот розничной торговли в РФ увеличился на 2,6%. При этом за аналогичный период 2017 года оборот розничной торговли снизился на 0,3%.

Оборот розничной торговли увеличился в 78 субъектах РФ, снижение показателя произошло только в 7 регионах. Наиболее существенный рост произошел в Республике Мордовия, Республике Адыгея и в Ямало-Ненецком автономном округе.

Номинальные заработные платы увеличились во всех субъектах РФ, наибольший рост – в Республике Ингушетия

По итогам января-мая 2018 года реальные денежные доходы населения в РФ увеличились на 2,5% (с учетом единовременной выплаты, назначенной пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей). При этом за аналогичный период прошлого года отмечалось падение реальных денежных доходов на 1,7%.

По данным Росстата, реальные денежные доходы населения за январь-май 2018 года выросли в 27 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в г. Севастополь (+27,6%). Севастополь является единственным субъектом РФ, в котором на протяжении каждого из пяти месяцев 2018 года денежные доходы населения демонстрировали положительную динамику.

Сокращение реальных денежных доходов произошло в 57 регионах. Наиболее существенно показатель снизился в Магаданской области и в Чукотском автономном округе. Здесь сокращение доходов составило более 8%. В Астраханской области реальные денежные доходы населения остались на прежнем уровне.

Параллельно с ростом реальных денежных доходов происходит рост номинальных заработных плат. По итогам января-мая 2018 года номинальная заработная плата в целом по РФ выросла на 11,6%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы ускорился (за январь-май 2017 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 7,2%). Рост заработных плат произошел во всех субъектах РФ. Лидером стала Республика Ингушетия, где номинальная заработная плата за январь-май 2018 года выросла на 16,7%.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-мая 2018 года по РФ составило 2,00, что выше, чем за аналогичный период прошлого года (1,97). Соотношение денежных доходов и стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг за январь-май 2018 года выросло в 23 регионах, в 62 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ, Ненецкий автономный округ, г. Москва и Сахалинская область, где данный показатель превышает значение 2,5. По итогам января-мая 2018 года денежные доходы превышают стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг более чем в два раза в 17 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число не изменилось.

В большинстве регионов уровень безработицы снизился

За апрель-июнь 2018 года в РФ произошло снижение уровня безработицы. За рассматриваемый период он составил 4,8%, в то время как за апрель-июнь 2017 года уровень безработицы был 5,2%.

Безработица снизилась в 64 регионах, в 6 регионах показатель не изменился, и в 15 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Карачаево-Черкесской Республике – на 2,5 процентных пункта до 11,3% и в Республике Марий Эл – на 2,2 процентных пункта до 4,0%. В остальных субъектах РФ снижение безработицы было менее двух процентных пункта.

Самый существенный рост безработицы за апрель-июнь 2018 года отмечается в Республике Калмыкия (+2,0 процентных пункта). В остальных регионах рост безработицы не превысил 1,5 процентных пункта.

В десяти субъектах РФ произошел рост ключевых показателей

Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам первого полугодия 2018 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел в десяти регионах: в Белгородской области, Воронежской области, Курской области, Московской области, г. Санкт-Петербург, г. Севастополь, Ставропольском крае, Тюменской области, Челябинской области и в Республике Алтай.

Падение по всем ключевым показателям отмечается лишь в двух субъектах РФ – это Ивановская область и Республика Дагестан.

Практически во всех регионах выросли совокупные доходы бюджетов

Согласно данным Федерального казначейства, за январь-май 2018 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 10,3% (+438,5 млрд руб). Позитивная динамика отмечается в 82 субъектах РФ. Лидерами являются г. Севастополь, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Кабардино-Балкарская Республика и Республика Саха (Якутия). В данных регионах доходы выросли более чем на 30%. Сокращение совокупных доходов бюджетов произошло лишь в трех субъектах РФ – это Сахалинская область, Республика Марий Эл и Республика Мордовия.

Рост суммарных доходов консолидированных бюджетов в основном обеспечило увеличение налоговых и неналоговых доходов. За январь-май 2018 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ выросли на 10,0%, или на 365,6 млрд руб. Рост произошел в 79 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (+38,9%). Здесь налоговые и неналоговые доходы увеличились в основном за счет роста сборов по налогу на прибыль организаций (+29,7 млрд руб).

Снизились налоговые и неналоговые доходы лишь в шести субъектах РФ. Из них наиболее резкое падение зафиксировано в Республике Крым (28,1%). Такая динамика обусловлена сокращением поступлений налога на прибыль организаций (-10,4 млрд руб.).

Суммарный профицит консолидированных бюджетов по итогам января-мая 2018 года составил 724,2 млрд рублей. Это на 16,9% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Одновременно увеличилось число субъектов РФ, консолидированные бюджеты которых исполнены с профицитом. Таких регионов стало 74, что на 9 больше, чем по итогам января-мая 2017 года.

Анализируя итоги первого полугодия 2018 года, можно отметить, что в российской экономике не произошло серьезных спадов, тенденция осталась в целом положительная. При условии отсутствия внешних шоковых влияний, можно надеяться, что рост в ключевых сферах экономики продолжится и в дальнейшем, что позитивно скажется на социально-экономическом развитии отдельных регионов.

http://riarating.ru/regions/20180905/630104116.html

Вывод по результатам анализа рынка.

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики,. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые,

административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растет не только во времена подъема экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определённых случаях ценность недвижимости может снижаться. Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

прочность государства и политической системы страны, стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,

развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства). От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

https://yandex.ru/search/?text=%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D0%B2%D0%BB%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B9%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%B8%20%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%20%D0%B8%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B0%20%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8%202018%D0%B3%D0%BE%D0%B4&lr=213&clid=2186621

7.2.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Вывод по результатам анализа рынка.

Относительно не стабильная политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает отрицательное влияние на рынок оцениваемого объекта на дату оценки, намеченные положительные тенденции на рынке в основном будут зависеть от выполнения внешнеполитических и внутренних программ развития страны Правительством РФ. Другие основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки приведены выше.

7.3.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости.

Объект оценки относится к сегменту рынка жилая недвижимости, имущественные права на недвижимость.

Анализ рынка жилой недвижимости Пензы

Опубликовано в Молодой учёный №13 (147) март 2017 г. Дата публикации: 31.03.2017

В статье представлен анализ рынка жилой недвижимости Пензы с классификацией данного рынка по различным критериям. Рассмотрены некоторые факторы, наиболее сильно влияющие на рынок. Актуальность исследования заключается в том, что только качественная аналитическая работа на рынке недвижимости позволяет принимать грамотные бизнес-решения в различных сферах — оценки, страховании, кредитовании, риелтерском бизнесе.

Ключевые слова: рынок недвижимости, жилищное строительство, рынок первичного и вторичного жилья.

В условиях сохранения кризисных явлений особо остро пострадал рынок недвижимости, который, по мнению многих экспертов, является индикатором экономической ситуации в стране. Активная фаза кризиса началась в середине 2014 года и развивается под воздействием 2 ключевых факторов. На фоне снижения реальных доходов населения («падает спрос»), за счет выводимых в реализацию новых проектов увеличивается число квартир в экспозиции («растет предложение»). В 2014–2016 гг. это приводило к снижению реальных цен сделок, появлению проблемных ЖК и застройщиков, близких к банкротству, увеличению просроченной задолженности у участников рынка. [1]

По итогам 2016 года аналитики отмечают снижение спроса на 20–25 % на недвижимость относительно прошлого года. Это снижение можно связать с уменьшением реальных доходов населения. По данным счётной палаты Российской Федерации уровень потребительский расходов за 2016 год сократился на 5,3 %, а Росстат зафиксировал 26 месяцев неуклонного падения уровня доходов населения. Так что особенностью 2016 года в сфере недвижимости стали спад продаж и уменьшение активности потенциальных покупателей. Текущая осень по мнению многих аналитиков стала худшей за всю историю рынка, и это неудивительно: расплата за весенне-летнюю активность ввела в заблуждение не только застройщиков, но и некоторых риелторов. Застройщики поторопились скорректировать цены, некоторые отменили акции. А риелторы объявили о начале нового периода роста цен. [2] Однако, сегодня количество предложений на рынке остается беспрецедентно большим, при этом платежеспособность на фоне падающей экономики, оставляет желать лучшего. Сокращение объемов строительства, повсеместное увеличение сроков сдачи жилых домов, информация, циркулирующая в процессе о критическом финансовом состоянии некоторых застройщиков, объемах их продаж, не прибавляет оптимизма покупателям. Несмотря на это, рынок недвижимости сообщает о беспрецедентном росте на первичном рынке. Действительно в нашем регионе можно говорить о смещении акцентов: все чаще покупатели принимают решение в пользу новостроек. [3]

В ближайшей перспективе нас ждет неминуемое сокращение объемов вводного жилья, на это есть объективные причины. Как известно баланс рынка определяется спросом и предложением, в связи с чем можно констатировать, что рынок находится в весьма неустойчивом положении, учитывая отложенный спрос, сокращая предложения как на вторичном, так и на первичном рынке, снижение процентной ставки ипотеки. Можно предположить, что мы находимся на пороге перелома, изменения тренда произойдет в ближайшем будущем. Конечно, присутствует слишком много факторов, которые могут ускорить или замедлить этот процесс, в том числе и макроэкономические. Но мы остаемся оптимистами и надеемся, что 2017 год нам принесет увеличение спроса, на фоне стабилизирующейся экономики. Рынок недвижимости Пензы представлен большим количеством компаний с разными строительными объёмами. [4]

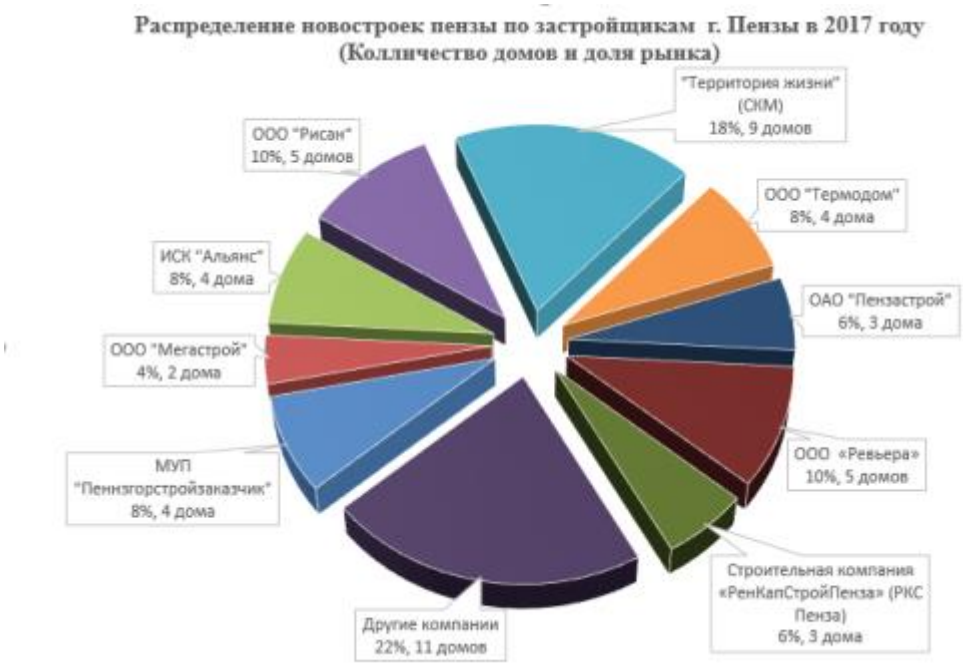


Рис. 1. Распределение новостроек г. Пензы по классу жилья в 2016 году Проведённый анализ застройщиков по объёму текущего жилищного строительства в г. Пензе показал, что наибольшую долю рынка строящихся домов занимает компания «Территория жизни» (СКМ) — 9 домов, 18 % от общего количества строящихся домов. Так же компании ООО «Рисан» и ООО «Ревьера» строят по 5 домов, это по 10 процентов от общего числа. В целом в Пензе строится 50 домов. Ниже приведён составленный календарный план сдачи новостроек согласно проектным декларациям.

Рис. 2. Календарный план сдачи домов Как видно из календарного плана, наибольшее количество домов должно быть сдано в 1,2 и 4 кварталах этого года. Так же видно из графика, что иметься много домов с просроченным сроком сдачи. Были проанализированы цены на новостройки. Ниже приведена таблица с ценами в зависимости от количества комнат. Таблица 1 Средняя стоимость 1 кв. м жилья в новостройках, в зависимости от количества комнат.

Средняя стоимость 1 кв. мжилья вновостройках, взависимости от количества комнат

Количество комнат	Средняя цена
однокомнатные квартиры	39480 руб/м^2
двухкомнатные квартиры	37931 руб/м^2
трёхкомнатные квартиры	39473 руб/м^2
многокомнатные квартиры	41376 руб/м^2

Если рассматривать возможные изменения на рынке недвижимости, то можно предположить, что в ближайшем бедующем цены на квартиры не будут сильно колебаться. Снижение ипотечных ставок несомненно положительно сказывается на рынке жилья, но не на столько как хотелось бы. Нет и роста реальных доходов населения, что как же могло бы оказать сильную помощь исследуемому сегменту рынка, но с другой стороны нет и особо явных причин для ухудшения положения. Застройщики просто стали больше строить жилья эконом и комфорт класса, так как сейчас данное жильё пользуется гораздо большим спросом. Если обратить внимание на количество строящихся домов, то можно заметить тенденцию к снижению числа новых проектов. Это несомненно усилит отложенный спрос, но с другой стороны это способствует поддержанию вторичного рынка. В целом, сложившийся ситуация, является отлично возможностью ля приобретения жилья. Для примера — сейчас двухкомнатная хрущевка стоит как однокомнатная год назад. Наверное, это более справедливая цена для покупателя и ипотечных переплат и процентов. Если говорить о рынке целом, на нем гораздо важнее активность и наличие сделок, чем уровень цен. Все, что будет, может или должно происходить на рынке жилья, должно быть направлено на сохранение количества сделок. Если в 2013 и 2014 году способствовал рыночной активности рост цен, то сейчас это снижение или как минимум не повышение среднерыночных цен. Рынок недвижимости переживает новый посткризисный этап становления. Качество предоставляемых услуг во всех сферах рынка недвижимости однозначно должно вырасти в связи с большой конкуренцией. Снижение ключевой ставки и более выгодные предложения по ипотечному кредитованию также будет способствовать увеличению покупательской активности, и развитию рынка первичной недвижимости.

Литература: Журнал «Новостройки Пензы». Электронный доступ: http://novostroyki-penza.ru. Официальный сайт Пензгорстройзаказчик. Электронный доступ: http://pgsz.ru. Федеральная сеть агентств недвижимости. Электронный доступ: http://www.expert-russia.ru Анализ тенденций и закономерностей развития рынка жилой недвижимости в г. Пензе. Медведев К. М., Толстых Ю. О., Учинина Т. В. Современные проблемы науки и образования. 2013. № 6. С. 425. Разработка вариантов эффективного управления объектами недвижимости в жилищно-коммунальном комплексе. Толстых Ю. О. автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Пензенский государственный университет архитектуры и строительства. Пенза, 2007. Особенности переоценки кадастровой стоимости земельных участков в современных условиях. Герасимова А. А., Толстых Ю. О., Савина Е. А., Константинова Ю. Р. Современные проблемы науки и образования. 2014. № 2. С. 471. Экономическое обоснование и управление проектом развития коммерческой недвижимости на примере проекта реконструкции первого этажа жилого дома. Толстых Ю. О., Милованова И. В. Известия Юго-Западного государственного университета. 2011. № 5–2 (38). С. 335а-340. Особенности организации и развития деятельности по управлению жилым фондом. Смирнова Ю. О., Учинина Т. В. монография / Пенза, 2014. Обзор и анализ современных методов управления сферой жилья и коммунальных услуг на пример Пензенской области. Смирнова Ю. О., Толстова Т. В., Захматова О. С., Логинова В. В. Аллея науки. 2016. № 4. С. 215–218.

https://moluch.ru/archive/147/41274/

В экономике РФ в 2016 году продолжались кризисные явления, начавшиеся еще с 2013 года и остро проявившиеся в 2015 году. С точки зрения ситуации на рынке недвижимости наиболее важным макроэкономическим показателем является рост доходов населения. Динамика реальных располагаемых доходов населения РФ показана на рис.
https://moluch.ru/archive/148/41631/

Рис. 1. Доходы населения Прирост реальных располагаемых доходов населения РФ после кризиса 2008 года упал до 0,8 %, но уже в 2012–2013 годах восстановился до 4,3–4,0 %. При этом индекс роста номинальных доходов относительно 2010 года достиг 1,322. В 2014 году прирост реальных доходов упал до -0,7 %, в 2015 до -4,0 %, но при росте инфляции соответственно до 11,4 % и 12,9 % индекс роста номинальных доходов вырос до 1,462 и 1,585. В 2016 году, несмотря на объявленный властями приоритет социальных расходов бюджета, прирост реальных доходов по оценке МЭР составит -5,5 %, и при выполнении целевого показателя ЦБ РФ по инфляции на уровне 6,5 % прирост номинальных доходов будет близок к нулю, индекс роста составит 1,595. [1] Были проанализированы данные по застройщикам и составлен ТОП 10 застройщиков жилья в Пензе. Для целей ранжирования были изучены проектные декларации 96 домов, возводимых в Пензе. Общая площадь строящегося жилья составила 898 384 кв. м, с общим количеством квартир 17 443. В среднем на один возводимый дом приходиться 182 квартиры. По Приволжскому федеральному округу этот показатель равен 122 квартиры, по России советующий показатель равен 153 квартиры. Наиболее используемым материалом для строительства в Пензе является кирпич- 63 % от обще количества возводимых домов. На втором месте монолитное домостроение-17 %.

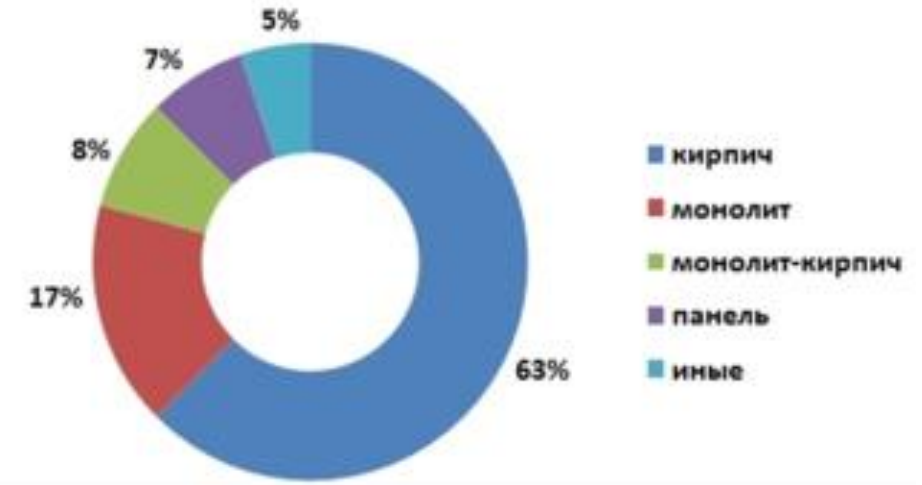
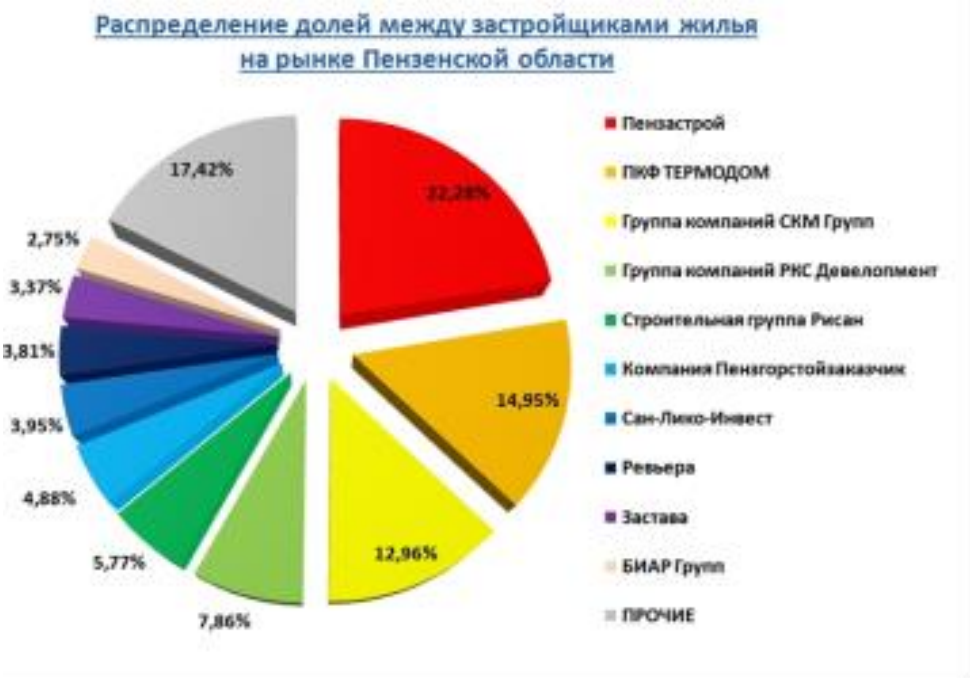


Рис. 2. Диаграмма наиболее используемых материалов для строительства На первом месте по объёмам строящегося жилья (200 175 кв. м) находиться ОАО «Пензастрой». Эта кампания строит 22,28 % от общего строительства в регионе. Компания входит в первую сотню российских застройщиков. Второе место в регионе по объему жилищного строительства занимает ООО «ПКФ ТЕРМОДОМ» с объемом жилищного строительства 134 335 м2 и долей на региональном рынке 14,95 %. Замыкает тройку лидеров Группа компаний «СКМ Групп» из Москвы с объемом жилищного строительства 116 443 м2 и долей на региональном рынке 12,96 %.

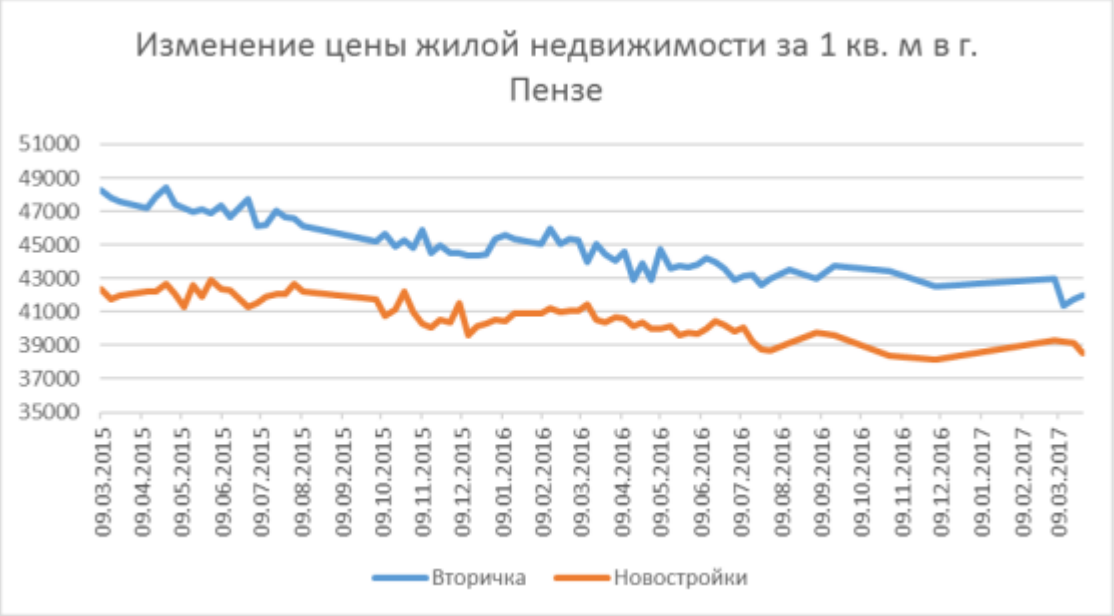
Застройщики Пензы

№вТОП региона	№вТОП РФ	кв.м	Застройщик	Регион регистрации	Кол-во домов	Наименование ЖК	Доля врегионе
1	80	200 175	Пензастрой	Пензенская область	15	8 марта, Арбековский парк, Лукоморье, На Стрельбищенской, Райки, Среда 2, Среда 4, Тамбовская застава, Тернопольский	22,28 %
2	141	134 335	ПКФ ТЕРМОДОМ	Пензенская область	10	Спутник	14,95 %
3	155	116 443	Группа компаний СКМ Групп	г. Москва	10	Арбековская Застава, Измайловский	12,96 %
4	130	70 616	Группа компаний РКС Девелопмент	г. Москва	8	Сурская Ривьера	7,86 %
5	464	51 868	Строительная группа Рисан	Пензенская область	5	Ближняя Веселовка, Новые сады, Триумф, Фаворит	5,77 %
6	550	43 817	Компания Пензгорстойзаказчик	Пензенская область	6	Велотрек, На улице Горького/Урицкого, Семейный, Эко-квартал Запрудный	4,88 %
7	674	35 488	Сан-Лико-Инвест	Пензенская область	2	Сатурн	3,95 %
8	695	34 267	Ревьера	Пензенская область	5	Прилесный	3,81 %
9	781	30 302	Застава	Пензенская область	3	Застава	3,37 %
10	931	24 725	БИАР Групп	Пензенская область	3		2,75 %

Возможно именно из-за конгломерата цена на квадратный метр в нашем регионе все еще высока. И большинство жителей могут позволить себе приобрести недвижимость исключительно с привлечением заемных средств. Ни одна из компаний не использует демпинг, в результате чего на рынке наблюдается некая стагнация.



По данным Росстата ввод жилья за январь — апрель 2016 года в Пензенской области по отношения к такому же периоду прошлого года вырос на 5,8 % с 141 700 до 149 900 м2, что свидетельствует об устойчивой тенденции роста показателя за обозначенный период. Был проведён анализ цен строящегося жилья и цены на вторичном рынке. Как видим на графике идёт плавное снижение средней стоимости квадратного метра, как по новостройкам, так и по вторичному жилью.



Но ситуация с ценами могла быть куда хуже. Стабилизировать ситуацию помогает снижение ключевой ставки, “спецпредложения” застройщиков. Но в противовес всему этому действует снижение реальных доходов населения, что не позволяет многим улучшить свои жилищные условия. Ожидает ли нас в ближайшей перспективе рост цен на недвижимость? На этот вопрос ищут ответ не только риэлторы, но и собственники и строители. Некоторые аналитики предсказывают как предстоящий рост, так и продолжающееся падение рынка недвижимости в ближайшей перспективе. Однако, если мы обратимся к фактам, то они окажутся любопытными. Итак, первое, на что мы обращаем внимание, это статистика. По данным Росреестра количество регистрационных действий за первое полугодие 2016 года, выросло примерно на 37 %. Конечно, часть этих действий не имеет отношение к сделкам купли — продажи. но с уверенностью можно сказать, что это большая часть. Второе — количество предложений медленно, но сокращается, это объясняется тем. что часть продавцов сняли свои объекты до «лучших времен”, часть распроданы. а новые не появляются в связи с неопределенностью рынка. Если мы посмотрим на застройщиков, то и у них колоссальные скидки и “спецпредложения” закончились.

Да и по объему предложения они сильно просели, сдвигаются сроки сдачи объектов, новые площадки практически не появляются. Эти факторы сужают рынок, и. кажется, позволяют предположить предстоящий рост, но все не так просто...

По данным Министерства финансов объем сбережений российских граждан, размещенных на различных депозитах, увеличился примерно на 30 %. Это также объясняется большей привлекательностью депозитов, но. тем не менее, сегодня все более очевидно, что депозиты перестали быть эффективным инструментом сохранения средств. Таким образом, здесь мы видим отложенный спрос. Кризис 2014 отличает прежде всего затянутость во времени, геополитическая составляющая, и отсутствие каких-либо реальных механизмов выхода из него в обозримом будущем. Обыватель ждет роста цен на нефть, а его. скорее всего, не будет вовсе. Это, безусловно, рождает пессимизм у покупателя, а у рядового гражданина неуверенность в завтрашнем дне. И как следствие — явно отбивает желание покупать что-либо, кроме самого необходимого. Ощущению, что рынок достиг дна и пора покупать, противостоит отсутствие реальных экономических сдвигов в экономике. Мы видим, что качественные объекты недвижимости уже не падают в цене, их количество уменьшается, а объекты с недостатками могут снижаться, причем снижение по ним идёт. как правило, пропорционально количеству недостатков. Это — пресловутые хрущевки в непрестижных районах, крайние этажи, угловые квартиры, квартиры в плохом состоянии. Таким образом, рынок движется разнонаправленно, и, по всей видимости, эта тенденция будет
Таким образом, рынок движется разнонаправленно, и, по всей видимости, эта тенденция будет сохраняться в первой половине 2017 года, при условии, что мы не увидим серьезных сдвигов в экономике или на политической арене, что представляется опять же маловероятным.

Источник: https://moluch.ru/archive/148/41631/

Стоимость услуг риэлтора в Пензе

В практике продажи объектов коммерческой недвижимости в 99% случаев участвуют риэлторы, так как собственники коммерческой недвижимости не специалисты в вопросах продажи или сдачи в аренду недвижимости, Вознаграждение риэлтора включается в стоимость выставленного на продажу объекта с согласованием его величины с продавцом или арендодателем. Предложения по продаже или аренде в открытых источниках, выставленные, как считается, в виде публичной оферты, в 99% случаев формируют сами риэлторы в соответствии с договором на реализацию объекта недвижимости, а не продавцы с арендодателями (это ислючение) и, несомненно, включают в стоимость объекта недвижимости стоимость своих услуг. При эксклюзивных договорах на продажу или сдачу в аренду объектов коммерческой недвижимости риэлтор пишет фразу для других участников рынка: без комиссии, так как его комиссия уже включена в стоимость выставленного на рынок объекта.

Методологически учет в стоимости выставленного на рынок объекта недвижимости тоже верно, т.к. согласно п.5. ФСО3 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»;

а это существенная информация, это соответствует рыночным условиям, описанным в настоящем разделе анализа рынка в соответствии с п. 4.ФСО3 и стандарту оценки РОО «в Отчете об оценке недвижимости следует выявить и проанализировать все факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости». В ФСО 7 написано, что нужно использовать типичные условия финансирования и типичные условия продажи. Оплата услуг риэлтора, это типичные условия при сделке купли-продажи или аренде.

На рынке риэлторских услуг достаточно широкий разброс цен и вариантов оплаты. Комиссия агентства недвижимости может доходить до 6-7% от суммы сделки. Начинающие риэлторы, стажеры и просто случайные люди могут озвучивать бесконечно малые величины в надежде заработать хоть что-нибудь, а заодно потренироваться на очередном экономном клиенте. Нормальная, честная стоимость риэлторских услуг в Пензе 3-4% от сделки.

http://www.xn----ptbbkgffcmdog3ic8a.xn--p1ai/page/stoimost-uslug

Загородная недвижимость
Покупка / Продажа от 3% до 8% (зависит от стоимости объекта).
Сдать / Снять от 50% месячной арендной платы
Коммерческая недвижимость

Покупка / Продажа от 3% до 5%.
Сдать / Снять от 50% месячной арендной платы
(Источник: http://nedvigimost-v-moskve.ru/?alias=price_na_uslugi

Ниже представлена таблица из сборника СРК20 2018 г. Яскевича Е.Е. Таблица 10.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Общая квалификация квартир.

Классификация квартир. Отличия жилья эконом-класса от "бизнеса" и "элитного".

Российская гильдия риэлторов утвердила новую единую методику классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу).

Согласно единой методике, на первичном рынке многоквартирного жилья можно выделить четыре класса жилья: эконом-класс, комфорт-класс, бизнес-класс и элитный класс. При этом эконом и комфорт классы могут быть объединены в группу массового жилья, бизнес-класс и элитный - в группу жилья повышенного качества.
http://moszemly.ru/statiy-2.html

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Впервые методика потребительской классификации строящихся многоквартирных жилых домов была разработана в 2002г. С ее использованием были определены критерии классификации новостроек г. Москвы. Разработанная для Москвы классификация использовалась региональными аналитиками рынка недвижимости при создании собственных классификаций, учитывающих региональную специфику объектов и рынка.

Предложенная Вашему вниманию классификация является дальнейшим развитием этих работ. Она апробирована в 17 регионах РФ, обсуждена и одобрена Комитетами Российской Гильдии риэлторов по девелопменту и консалтингу, в настоящее время активно внедряется в практику аналитики и бизнеса.

Разработка классификации жилых новостроек РФ по потребительскому качеству основывается на строгом единообразном применении Жилищного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ, действующих технических стандартов (ТС, ГОСТ) и сводов правил (СП) по проектированию и строительству жилья, а также приказов Минрегиона России.

В соответствии с нормативными ограничениями разработанная Единая классификация распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые многоквартирные жилые здания высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав зданий другого функционального назначения.

Основные принципы, положенные в основу методики:

1) Принцип формирования единой классификации: единая классификация многоквартирных жилых новостроек (ЕК МЖН) формируется по результатам анализа и обобщения региональных классификаций и с учетом федеральных и региональных нормативных актов в градостроительной сфере.

2) Принцип выбора способа классифицирования: классификация осуществляется на основании потребительских предпочтений покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены.

3) Принцип определения объекта исследования: объектом классификации МЖН является качество проекта, заявленное застройщиком. После ввода объекта при необходимости проводится сопоставление заявленных и фактических характеристик и корректировка классификации.

4) Принцип использования методологии дискретного пространственно-параметрического моделирования: отказ от построения функционала на непрерывно изменяющихся характеристиках и переход к дискретному описанию каждой из характеристик.

5) Принцип многовариантности классификации: разработка многовариантной классификации путем разделения отдельных классов на подклассы и использование полученных вариантов в зависимости от решаемой задачи анализа рынка или бизнес-задачи.

6) Принцип учета региональных особенностей при классификации МЖН: если в результате разработки (уточнения) региональной классификации (РК) на основе принципов настоящей методики выявлена необходимость учета региональных особенностей, то в

практической работе используются две классификации – ЕК и РК.

7) Принцип принятия решения о присвоении каждому исследуемому объекту класса качества: признаки, используемые при определении класса проекта, разделяются на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции»). Несоответствие проекта по одному и более обязательному параметру данного класса качества приводит к снижению класса данного объекта. Допускается несоответствие проекта по факультативным параметрам.

MosZemly.Ru

МНОГОУРОВНЕВАЯ СТРУКТУРА КЛАССОВ

В разработанной методике рыночной классификации жилых зданий соблюдается нормативная преемственность двум действующим сводам правил, введенным в 2011 году:

1) Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) утвержден приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. № 820 и введен в действие с 20 мая 2011 г., зарегистрирован Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) в порядке пересмотра СП 42.13330.2010.

2) Свод правил СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003).

В документе используется следующая классификация жилья:

- престижный (бизнес–класс);
- массовый (эконом–класс);
- социальный (муниципальное жилище).

В методике рыночного классифицирования проектов в интересах маркетингового и экономико-статистического анализа рынка массовое жилье по СП 42.13330.2011 дополнительно дифференцировано, в соответствии с устоявшейся рыночной практикой, на эконом-класс и класс комфорт, а престижное жилье по СП42.13330.2011 (вариант термина - «жилье повышенного качества») дополнительно разделено на бизнес-класс и элитный класс.

Таблица 11.

КЛАССИФИКАЦИОННАЯ ТАБЛИЦА

Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН)

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура *(отсекающий признак между группами)*	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участок ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции *(отсекающий признак между классами)*	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление *(факультативный признак)*	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стек лом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Импортные пластиковые профили средней ценовой ниши со стеклопакетами. Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям	Современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценно вой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса) Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям	Современные импортные фиберглассовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)

MosZemly.Ru

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Объемно-планировочные решения *(отсекающий признак между классами)*	Кэ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м.	Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месс та для отдыха. Возможно наличие бал конов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.

Внутренняя отделка общественных зон *(отсекающий признак между классами)*	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка квартир *(факультативный признак)*	Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка "под ключ"	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м *(отсекающий признак между классами)* — **1-комн.**	от 28	от 34 (студии – от 28 кв.м.)	от 45	студии – от 60
2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м *(отсекающий признак между классами)*	до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20

MosZemly.Ru

Признаки (характеристики)	**Критерии отнесения к классу качества**			
	Классы массового жилья		**Классы жилья повышенной комфортности**	
	Эконом-класс	**Комфорт-класс**	**Бизнес-класс**	**Элитный класс**
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) *(факультативный признак)*	Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консъержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консъержа, металлические сейф-двери , с наружной и внутренней отдел кой, с 4-сторонним запиранием в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах
Инженерное обеспечение *(отсекающий признак между группами)*	Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухо-подготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухо-подготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета.
Придомовая территория двора и безопасность	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом,

MosZemly.Ru

Признаки (характеристики)	**Критерии отнесения к классу качества**			
	Классы массового жилья		**Классы жилья повышенной комфортности**	
	Эконом-класс	**Комфорт-класс**	**Бизнес-класс**	**Элитный класс**
(отсекающий признак между группами)		территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа.	на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель.
	Наличие площадей	Наличие площадей	Широкий набор объектов социальной и	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов

Инфраструктура дома *(отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)*	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе *(факультативный признак)*	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного на значения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества рас положения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность/удобство подъезда к территории дома.

MosZemly.Ru

Признаки (характеристики)	**Критерии отнесения к классу качества**			
	Классы массового жилья		**Классы жилья повышенной комфортности**	
	Эконом-класс	**Комфорт-класс**	**Бизнес-класс**	**Элитный класс**
Параметры паркинга *(отсекающий признак между классами)*	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.

MosZemly.Ru

http://moszemly.ru/statiy-2.html

Более поздних обзоров по данному сегменту недвижимости оценщик не обнаружил, но считает, что общие тенденции, указанные в приведенном обзоре действуют и на дату оценки, хотя абсолютные значения стоимости, скорее всего, в связи с общим кризисом на рынке недвижимости, на дату оценки ниже приведенных.

7.4.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Таблица 12.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Продается только собственность.
Тип цены (цена предложения / цена сделки	Сделка – 0%, предложение: скидка 10,33% на жилье в средних городах РФ, 10-12% (11%)– при продаже офисной недвижимости; 7-9% (среднее 8%) – при аренде офисной недвижимости. Производственная, продажа-10-14%(12% среднее), аренда 7-11%(9% среднее), Земельные участки 9-12%(10,5% среднее) при продаже.
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная, предложения превышают спрос: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки.
Местоположение и удаленность от центра города	Дифференциация цен и арендных ставок по районам значительна и может достигать до 50%.
Площадь объекта	Стоимость 1 кв. метра в однокомнатных квартирах обычно превышает стоимость 1 кв.м в 2-х и 3-х комнатных квартирах. Корректировка по данному фактору может составлять от 2 до 12%.
Состояние здания (год постройки)	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в удовлетворительном состоянии ниже на 19% (17%-23%), цены такого же объекта в новом здании. Цена (арендная ставка) на здание в состоянии требуется ремонт ниже на 26% (23%-35%), чем на цену (арендную ставку) здания в удовлетворительном состоянии.
Тип объекта	Отношение удельной цены (арендной ставки) встроенного помещения, к удельному показателю такого же ОСЗ с земельным участком в пределах застройки ниже на 6% (5%-7%).
Назначение объекта	Офисы рассматриваются как наиболее безопасный актив, потому что сроки аренды, как правило, дольше. Офисная недвижимость дороже производственно-складской. Разница между стоимостью 1

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
	кв. м помещения офисного назначения дороже стоимости 1 кв. м отапливаемого помещения производственно-складского назначения составляет от 53% до 71%
Этаж расположения	Помещения на 1 этаже дороже, чем помещения, расположенные в цоколе, подвале, 2-м и выше этажах. Разница в стоимости от 8% до 30%.
Наличие отдельного входа	Отсутствие отдельного входа удешевляет объект на 15% при продаже или на 14% при сдачи в аренду.
Наличие парковки	Отсутствие парковки удешевляет объект на 4%-10%.
Окружение объекта (ограниченность доступа к объекту)	Как правило, объект, расположенный на огороженной территории (доступ ограничен) продается или сдается в аренду по более дешевым ценам и арендным ставкам, чем объект со свободным доступом (территория не огорожена). Величина корректировки может составлять от 11% до 28%.
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость отделки до категории «стандарт» за 1 кв. м составляет 8 000 -10 000 руб. Состояние отделки помещений «комфорт» - на 25–30 % выше стоимости отделки типа «стандарт» за 1 кв. м. Состояние отделки «люкс» – как минимум на 50% выше стоимости отделки типа «стандарт» за 1 кв. м.

Срок экспозиции жилой недвижимости в Пензе составляет на дату оценки от 4 до 12 мес,, а иногда и более.

В целом ценовые показатели оставались относительно стабильными за последние 2-3 месяца 2018 г.

Источники информации:

1 http://www.rb.ru;
2 http://dgi.mos.ru/;
3 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №20, 2017 г. (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, 2017 г.);
4 Справочник оценщика недвижимости. Том 2 и Том 3. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (издание ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А., 2014, 2016 г.);
5 Компания NAI Becar;
6 http://zdanie.info;
7 www.blackwood.ru;
8 http://www.kalibroao.ru.

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

В сегменте рынка объекта оценки на дату оценки наблюдается отрицательная динамика, сделки происходят редко и не регулярно, политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает отрицательное влияние на рынок оцениваемого объекта. Спрос отстает от предложения. Объем продаж в Пензе умеренный. Емкость рынка – умеренно насыщенный. Колебания цен предложений значительные, истинные цены сделок, как правило, носят конфиденциальный характер. Другие основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки приведены выше.

8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п.12. ФСО 7. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

При определении наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки (13 ФСО№7) учитывается, что:

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

П.16. ФСО7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Анализ НЭИ, как правило, проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. Следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения.
Заданием на оценку определен объект оценки - **Имущество, в виде** имущественных прав из договора1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 квартир.

НЭИ в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости (п. 6.7 ОППО МСО-2003).

Тестирования по МСО помещений. **Таблица 13.**

Варианты НЭИ	**Тест на НЭИ недвижимости**			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
(1)Текущее использование:	+	+	-	+
(2)Жилое	+	+	-	+
(3)Офисное здание(помещение)	-	-	-	-
(4)Торговое здание(помещение)	-	-	-	-
(5)Здание (помещение) склада	-	-	-	-

Вывод:
-варианты,3,4,5, тестирования по помещениям не подходят по причинам:

отсутствия разумной вероятности того, что можно получить юридический документ на право использования помещений как офисное, торговое, складские помещения.
из интервью с представителем Заказчика финансовых ресурсов для осуществления вариантов в ближайшей перспективе не предусматривается;
-вариант 1 может быть использован, так как по данным Заказчика помещение после завершения строительства, проведения ремонта и отделки может быть использовано как жилое, то есть как текущее использование.
Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.
Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.
Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.
Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости.
Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта оценки, его расположения, ремонтопригодности и доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») -

Оценщик пришел к выводу:
- предполагаемое текущее использование помещений в здании как жилые в целях получения дохода, является наиболее вероятным и наиболее эффективным по юридическому статусу.

Учитывая местоположение объекта оценки, планировку и конструктивные особенности оцениваемого объекта, оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом в настоящее время является его использование в качестве текущего (после завершения строительства и проведения ремонта).

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. (в ред. п. 8. «и» ФСО3).

Методология оценки

Как уже отмечалось выше, при определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода к оценке:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на статьи. ФСО №1 от 25.04.2015 г. а также ст. 14 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (далее - «законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности»).

9.1. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся приобретение равноценного свободного от застройки земельного участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению, объему и качеству здания в приемлемый период времени.

Данный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости и износа (или устареваний) объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход дает оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, за вычетом износа.

Основные этапы процедуры оценки по данному методу включают:

1. Расчет стоимости приобретения имеющегося на рынке свободного от застройки аналогичного земельного участка.
2. Расчет стоимости возведения новых зданий и сооружений, аналогичных расположенным на оцениваемом участке.
3. Определение величины физического, морального и экономического износа оцениваемых зданий и сооружений.
4. Уменьшение восстановительной стоимости новых зданий и сооружений на сумму износа и получение их реальной стоимости.
5. Суммирование стоимости приобретения свободного от застройки аналогичного земельного участка с восстановительной стоимостью зданий и сооружений за вычетом суммы износа.

Ограничительные условия применения затратного подхода:

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на строительство здания оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Согласно ФСО №1: «п.18. 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.19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

П.20. 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.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки. Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Согласно п.24 ФСО7. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
сметных расчетов;
информации о рыночных ценах на строительные материалы;
других данных;
ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр} = C_{ЗУ} + З_{в} - И \qquad \textit{(формула 1)}$$

где: $C_{затр}$ *– стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом;*
$C_{ЗУ}$ *– стоимость земельного участка;*
$З_{в}$ *–затраты на воспроизводство;*
И – накопленный износ.

Величина совокупного износа объекта оценки определяется величинами физического износа, функционального износа (устаревания), а так же экономического износа (устаревания) по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функ}) \times (1 - И_{вн}) \qquad \textit{(формула 2)}$$

где $И_{физ}$ *– физический износ;*
$И_{функ}$ *– функциональный износ(устаревание);*
$И_{вн}$ *– внешний износ(устаревание).*

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным обоснованно отказаться от применения затратного подхода.

9.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Недостатками данного подхода можно считать то, что данные о продажах основаны на прошлом, и не учитывают перспективы развития в будущем. Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Основные этапы оценки при этом подходе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
-

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, и метод сравнительного анализа продаж (или как еще его называют метод сравнения продаж), как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

9.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания - стоимость имущества (активов) равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых данным имуществом (активами), с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Основные этапы оценки при этом подходе:

- определение величины денежного потока (Cach Flow) с учетом анализа лучшего и наиболее эффективного использования.
- приведение стоимости будущих платежей к текущей дате методами капитализации либо дисконтирования, в зависимости от условий использования и отличительных особенностей конкретного объекта оценки.

Будущая стоимость денежных потоков приводится в уровень цен на дату проведения оценки. Основные этапы оценки при этом подходе:

- определение затрат, связанных с объектом оценки,
- определение доходов, связанных с объектом оценки,
- определение величины денежного потока,
- определение текущей величины денежных потоков, используя методы дисконтирования либо прямой капитализации.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости недвижимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Как правило, на практике в рамках данного подхода используют три метода оценки стоимости недвижимости:

- *метод прямой капитализации*. Данный метод наиболее применим к объектам, имеющим стабильные, предсказуемые суммы доходов и эксплуатационных расходов; применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.*(согласно ФСО7,* р. VII, п. 23, в).
- *метод дисконтирования денежных потоков.* Данный метод применяется для объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов в течение прогнозного периода (в данном случае из-за нестабильной ситуации на рынке недвижимости и не возможности достоверного прогноза показателей и коэффициентов для расчета, оценщик считает, что этот метод не применим и он не применялся, чтобы не вводить пользователей отчета в заблуждение и приводить недостоверную информацию в соответствии с ФСО1).;
- *метод связанных инвестиций.* Данный метод применяется для объектов инвестиции, в которые осуществляются с привлечением заемных средств. В данном случае оценщик отказался от использования этого метода, так как объект оценки не является объектом инвестиций.
- *Метод капитализации по расчетным моделям.* Данный метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. В данном случае оценщик отказался от использования этого метода, так как объект оценки не генерирует регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

- При выборе методических подходов к оценке данного объекта недвижимости авторы исходили из того, что на сегодняшний день сдача в аренду квартир и комнат не является характерным мотивом для покупки, что дает основание считать применение доходного подхода некорректным.

- Таким образом, изучив рынок и не имея достаточного объема достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик отказался от использования доходного подхода, как для оценки данного вида недвижимого имущества.

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.

Настоящий Отчет является полным повествовательным, выполнен в форма отчета, отвечающим основным требованиям Стандартов.

Оценщиком был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В связи с выше сказанным - оценка рыночной стоимости в настоящем отчете проводится только 1-м подходом – сравнительным.

10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Исходная информация	Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода (см. в разделе 5.6.«Общее описание основных подходов…»).В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи аналогичных объектов на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи аналогичных объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения объектов, расположенных в г. Пензе в аналогичных районах. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Выбор аналогов по ценам предложений обоснован и Федеральными стандартами оценки, в частности п. 11. «б» , п. 22. «а» ФСО№ 7, п. 13. ФСО№1. Данный подход основан на предпосылке, что субъекты на рынке недвижимости осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Подход основывается на принципе замещения и предполагает, что благоразумный покупатель не заплатит за выставленную на продажу недвижимость сумму, большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и полезности объект. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий: 1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объектов. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях. 3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект. 4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться. Оценка с помощью сравнительного подхода может оказаться наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно достоверной сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом и/или покупателем), либо посредником между ними. Подтверждение такими органами, как БТИ, нотариат и т.д. не удостоверяет достоверность информации. Это объясняется тем, что истинная цена осуществления сделки может быть неизвестна никому, кроме покупателя, продавца и посредника. Все остальные организации знакомы лишь с официальной суммой договора. В связи с этим нами в расчетах были использованы цены предложения с внесением соответствующих корректировок. В соответствии с рекомендациями Генри С. Харисона (Оценка недвижимости. Учебное пособие Москва 1994 год стр.142) при проведении корректировок (поправок) оценщик придерживался принципа, что «оценщик должен проявлять осторожность и избегать заключения о том, что несомненная точность в процессе внесения поправок обеспечивает более

правильную оценку стоимости».

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы агентства АН «ИНКОМ» (тел. 8-945-363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 8-945-777-33-77), АН «МИАН» (тел. 8-945- 974-62-62)).», и ряда других риэлторских компаний, публикуемые в печатных изданиях информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «Rway», «Из рук в руки», «Финансовые известия», «Недвижимость и цены», а также интервью с риэлторами г. Москве и Пензе и собственниками объектов.

В процессе оценки был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже аналогичных объектов (квартир в достроенных домах ЖК «Арбековская Застава», так как достаточной и достоверной информации по предложениям по переуступке доли в долевом строительстве в открытых источниках оценщик не обнаружил) в г. Пензе в аналогичных районах. При подборе сопоставимых объектов основное значение придавали назначению объекта, их местоположению и уровню оснащения.
Были отобраны объекты-аналоги, предложенные на продажу в период с сентября 2018 г. до даты оценки в г. Пензе в ЖК «Арбековская Застава». Данные взяты из базы Интернет. При подборе сопоставимых объектов основное значение придавали назначению объекта, его размерам, местоположению, уровню отделки и оснащения, соотношению основных и вспомогательных помещений, использовались сайты.

База Realto, и Интернет, при анализе также использовались данные периодических изданий «Квартира, Дача, Офис», журнал «RWEY» за 2017-2018 год, сайт www.kdo.ru. http://www.incom-realty.ru, http://www.realestate.ru/houselist.aspx?stritid=21264 и д.р. а также интервью с риэлторами г. Москве и г. Пенза, которые, по нашему мнению, позволяют достаточно адекватно определить рыночную стоимость объекта оценки посредством сравнительного подхода. Их характеристики приведены ниже .

Обоснование выбора единицы сравнения	Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений). Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объектов аналогов и объекта оценки. Все открытые источники информации используют именно это значение сравнительной единицы при проведении сделок с недвижимостью на данном сегменте рынка. Это типичные условия на рынке.
Обоснование выбора элементов сравнения.	К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок с ним, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов аналогов.

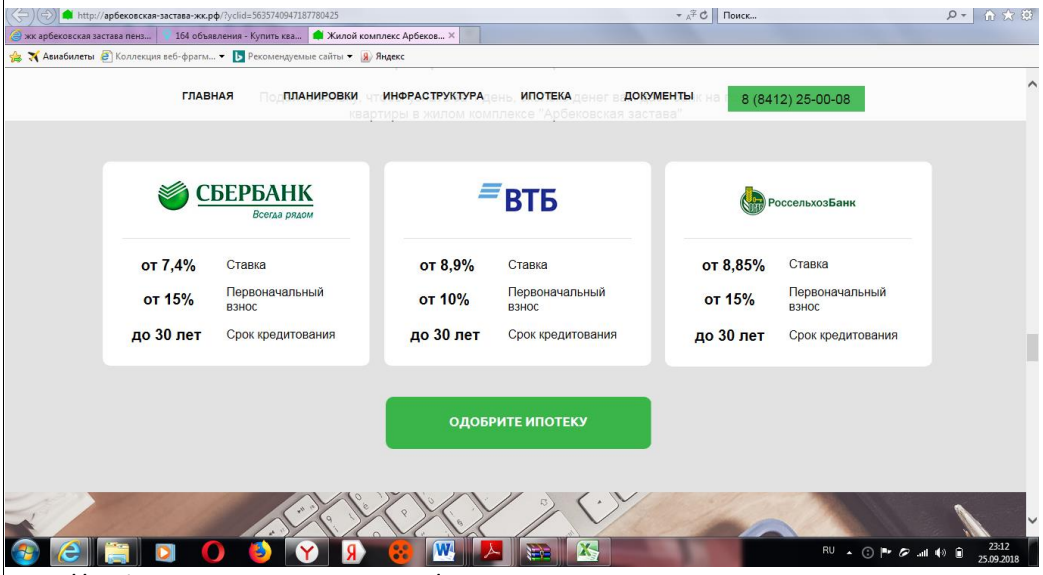
Таблица 14.

Группа факторов	*Характеристики (элементы)*
Расположение к объекту недвижимости по адресу:	1.Расположение в г.Пензе, в смешанном районе, желательно в ЖК Арбеневская застава Ближайшее окружение –жилые дома. Номера домов и иные характеристики установлены по данным предложений и указанным в объявлениях номерам телефонов. Удаленные от центра города -7-10 минут транспортом от центра города
Физические характеристики	Общая площадь объекта недвижимости, 1-2-3х комнатные квартира, желательно около 37-56-79 кв.м . Возможно и меньше или более при функциональном совпадении. Год постройки дома – желательно новостройка. Тип объекта недвижимости- квартиры на вторичном рынке, Эконом класса. Продажа прав собственности или переуступка по договору долевого участия Этаж расположения/этажность-не имеет значения Наличие (отсутствие) отделки – не обязательно Характер (вид) парковки- наземная. Наличие/отсутствие охраны-не обязательно Внутреннее состояние-удовлетворительное, желательно.
Экономические характеристики	Назначение (текущее использование, соответствие объекта принципу НЭИ)

Определение корректировок	Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются при необходимости и при наличии данных следующими способами: – прямым попарным сопоставлением цен аналогов недвижимости, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок. Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки. При реализации данного метода используются процентные и стоимостные корректировки. Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены предложения объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий. Стоимостные (абсолютные) корректировки изменяют цену (предлагаемого к аренде) объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие объекта аналога и оцениваемого объекта. Положительная Корректировка вносится если оцениваемый объект лучше аналога, отрицательная - если хуже.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки(корректирующие коэффициенты):

Корректировка на дату продажи (предложения)	Корректировка на дату продажи вводится, когда даты сделок или предложений по объектам аналогам совершались за достаточно большой период (3-4 месяца) до даты оценки. В данном случае даты предложений выбраны в течение сентября-ноября 2018 до даты оценки, т,е. достаточно близко к дате оценки, существенных изменений стоимости в данном сегменте на рынке за этот период не происходило, поэтому корректировка на дату оценки не вводилась.
Корректировка на ограничения в праве	Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам при продаже на открытом рынке, с соблюдением всех условий чистой сделки. Корректировка вводится при не соответствии сделки по отчуждению объекта рыночным условиям. В данном случае сделки по всем объектам представляют собой передачу прав собственности, при соблюдении всех рыночных условий чистой сделки Корректировка вводится при обременении прав покупателя залогом, арестом или долгосрочной

	арендой, при продаже долей в праве или когда права на квартиру еще не оформлены (переуступка по договору долевого участия). В данном случае сделка по объектам аналогам представляет собой цену предложения не обремененную арестом или долгосрочной арендой, право собственности оформлено, а у объекта оценки нет. Поэтому вводилась понижающая корректировки по данному фактору в размере 10%. Корректировка определяется на основании анализа конкретных сделок на дату оценки из базы Корпорация ИНКОМ. 363-04-53 http://www.incom-realty.ru АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)) на основании консультаций с экспертами и специалистами корпррации «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» 363-18-18 http://www.incom-realty.ru, статистики парных продаж и собственных знаний специалиста Гайденко О.В, как главного эксперта по коммерческой недвижимости со стажем 18 лет.и справочников Яскевича Е.Е.
Корректировка (корректирующий коэффициент) на условия сделки	Сравнение можно проводить только при одинаковых условиях сделки по передаче прав по объекту и его аналогам при продаже на открытом рынке, с соблюдением всех условий чистой сделки. Корректировка вводится при не соответствии условий сделки по отчуждению объекта рыночным условиям. В данном случае сделки по всем объектам представляют собой передачу прав собственности путем подписания договора купли-продажи, а в нашем случае переуступаются имущественные права в долевом строительстве жилого дома, с этим связаны дополнительные риски на условия сделки, связанные с рисками по временными моментами окончания строительства и оформлением соответствующих документов на собственность, так как покупаемой квартиры на момент сделки фактически не существует. Поэтому вводилась понижающая корректировки по данному фактору в размере 10%. Корректировка определяется на основании анализа конкретных сделок на дату оценки из базы Корпорация ИНКОМ. 363-04-53 http://www.incom-realty.ru АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)) на основании консультаций с экспертами и специалистами корпррации «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» 363-18-18 http://www.incom-realty.ru, статистики парных продаж и собственных знаний специалиста Гайденко О.В, как главного эксперта по коммерческой недвижимости со стажем 18 лет.и справочников Яскевича Е.Е.
Корректировка (корректирующий коэффициент) на состояние дома	Сравнение можно проводить только при одинаковых условиях сделки по передаче прав по объекту и его аналогам при продаже на открытом рынке, с соблюдением всех условий чистой сделки. Корректировка вводится при не соответствии условий сделки по отчуждению объекта рыночным условиям. В данном случае сделки по всем объектам представляют собой передачу прав собственности путем подписания договора купли-продажи при реально существующем объекте сделки (квартире), а в нашем случае переуступаются имущественные права в долевом строительстве жилого дома, который по планы (см Доп соглашение к Договору о долевом участиии) планируется к сдаче только в конце 2020 г, т.е через 2,3 года, с этим связаны дополнительные расходы на условия сделки и состояние дома, связанные с переплатой покупателем стоимости квартиры при ипотечном кредитовании. Среднее значение процентной ставки при таком кредитовании составляет 8,9%, при минимальном первоначальном взносе от 10%.  http://арбековская-застава-жк.рф/?yclid=5635740947187780425 Таким образом покупатель за 2,3 года переплачивает 20,47%. Оценщик при таких условиях применил понищающую корректировку 20% и считает, что это обоснованно и корректно.

Корректировка определяется на основании анализа конкретных сделок на дату оценки из базы Корпорация ИНКОМ. 363-04-53 http://www.incom-realty.ru АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)) на основании консультаций с экспертами и специалистами корпррации «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» 363-18-18 http://www.incom-realty.ru, статистики парных продаж и собственных знаний специалиста Гайденко О.В, как главного эксперта по коммерческой недвижимости со стажем 18 лет.

Цена предложения, руб./м^2

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. На основании информации, полученной у агентств недвижимости: " АН «ИНКОМ» (тел. 8-495-363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 8-495-777-33-77), АН «МИАН» (тел. 8-495-974-62-62)). В данной работе доступными для анализа являлись цены предложений по продаже прав собственности. Размер корректировки учитывает тот факт, что разница в ценах продаж и предложений по данным риэлторских компаний (МИЭЛЬ, МИАН, ИНКОМ) на данном секторе рынка жилой недвижимости (вторичный рынок продаж) на дату оценки составляет 7-12%.

Размер корректировки на вторичном рынке жилья обычно определяется с учетом рекомендаций, приведенных, в том числе, в Справочнике расчетных донных для оценки и консалтинга, Яскевича Е.Е.., в данном случае есть СРД-20 см.ниже. Для средних городов России она составляет 10,5%.

Таблица 15.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка принята оценщиком в указанном диапазоне в **размере 10%.**

Комиссия риэлторской компании	**Комиссия риэлторской компании** комиссионные посредника. Эту поправку ($K_в$) можно рассчитать по формуле: $$K_в = \frac{1}{1 + \frac{K_a}{100}}$$ где K_a – комиссионные риэлтора в % от рыночной стоимости. Размер комиссионных процентов посредника при продаже жилой недвижимости на рынке в г. Москве составляет в среднем 2-6 %.. Корректировка определяется на основании анализа конкретных сделок на дату оценки из базы АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)).», Корпорация ИНКОМ. 363-18-18 http://www.incom-realty.ru В данном случае, данная корректировка в данном отчете применялась в размере 3%, учитывая сегмент рынка и класс объекта.
Корректировка на НДС-18%	Оценщик не применяет корректировку (корректирующий коэффициент) в размере 18/118=0,15254 к цене предложения по аналогам, вопрос о налогообложении решается при сделке купли-продажи в соответствии с действующим законодательством РФ и НК РФ.
Корректировка на местоположение	Корректировка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Для жилых помещений местоположение является очень существенным ценообразующим фактором, особенно в зависимости от сегмента и классности объекта. Размер корректировки обычно применяется на основе статистики парных сделок по базе (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)). Поскольку все объекты-аналоги расположены, как и оцениваемый объект в г. Пензе, в одном ЖК , на приблизительно одинаковом расстоянии от центра города, то данная корректировка не применялась. Корректировка на данный фактор, проверялась после консультаций со специалистами ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62). Обычно этот фактор учитывает, главным образом, удаленность объекта от остановок городского и общественного транспорта, вид из окна, окружение, наличие дворовой территории, озеленение двора, развитость инфроструктуры и т.д. По данным риэлторов, расстояние от остановок городского транспорта и метро более чем на 10 минут пешком уменьшает стоимость примерно на 10%, вид из окна может повлиять на стоимость до 15%. Размер корректировки определяется на основании анализа базы данных по продаже аналогичных объектов «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» 363-18-18 http://www.incom-realty.ru flat.miel.ru/1343811 и статистики парных продаж Корректировка на вид из окна не применялась к аналогам, так как у оценщика отсутствует такая информация по всем аналогам.
Конструктивные особенности. Корректировка на общую площадь и расположение.	С увеличением размера площади объектов недвижимости (1-но, 2-х, 3-х комнатной квартиры) стоимость продажи за 1 кв. метр площади объекта, как правило, уменьшается. В ходе проведенных рыночных исследований для квартир в ЖК "Арбековская застава" не установлены четкие зависимости цен на единицу площади от общей площади объектов. В данном случае корректировка не вводилась для всех аналогов, так как объект оценки и налоги имеют сопоставимые площади. Корректировка на расположение (количество комнат и их площадь) применялась на основании экспертных данных. Размер корректировки был подтвержден риэлторами и экспертами крупнейшей риэлторской организации ИНКОМ на основании анализа базы данных по продаже аналогичных объектов «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» 8-495-363-18-18 http://www.incom-realty.ru и статистики парных продаж.
Корректировка на размер кухни и наличие балкона	**Размер кухни** При покупке квартиры или комнаты потенциальный покупатель предпочтет квартиру с большей кухней. Этот фактор учитывается экспертным путем на основании анализа базы данных «ИНКОМ-Недвижимость» по предложениям к продаже жилых квартир и комнат. В данном случае корректировка не вводилась для всех аналогов, так как у аналогов кухни не сильно отличается, от оцениваемого объекта (квартир по представленному списку) и это не существенно для данной категории дома. Размер корректировки определяется на основании анализа базы данных по продаже аналогичных объектов «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» 363-18-18 http://www.incom-realty.ru flat.miel.ru/1343811 и статистики парных продаж. **Наличие балкона/лоджии** При прочих равных условиях потенциальный покупатель предпочтет приобрести квартиру с балконом или лоджией. Эти факторы учитывались экспертным путем на основании анализа базы

	данных "Корпорация "ИНКОМ-Недвижимость" по предложениям к продаже квартир на вторичном рынке жилья. По наблюдениям риэлторов, наличие балкона/лоджии увеличивает стоимость квартиры или комнаты в среднем на 1-2%. В данном случае Корректировка не вводилась в размере 1% , так как все аналоги и объект оценки сопоставим по этому фактору. (это допущение оценщика).
Корректировка на этаж	Квартиры, расположенные на первом и последнем этажах, традиционно пользуются пониженным спросом. По данным риэлторских компаний г. Москвы и Пензы, разница в стоимости может достигать для первого этажа 15-20% от стоимости квартиры в том же доме, но на более высоких этажах, и до 5-10% для квартир на последнем этаже. Квартиры, расположенные на 2-м этаже пользуются также меньшим спросом, для таких квартир применяются скидки 5-7%. Корректировка в данном случае не вводилась, так как оцениваемые квартиры и аналоги расположены не на крайних (последних) этажах и сопоставимы по этому фактору с объектом оценки. Корректировка на данный фактор, проверялась после консультаций со специалистами и экспертами ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62).
Ремонт (отделка)	В связи с тем, что уровень отделки помещений аналогов сопоставим с уровнем отделки объекта оценки (под чистовую отделку), оценщик счел возможным не применять данную корректировку. Корректировки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. При расчете корректировок по данному фактору, обычно, используется затратный подход, то есть стоимость дополнительных улучшений на 1 кв.м общей площади (Данные по затратам на ремонт предоставляются после консультаций с крупными строительными организациями, работающими на рынке строительных услуг г. Москвы и из Интернет. www.eremont.ru, · www.firmaanna.com/service/ser_room.html, www.allrepairs.ru, www.maximumstroy.ru.)"Спамооборона" - http://so.yandex.ru/

Приблизительно стоимость на комплекс работ (на приведенный метр пола) приведена в Таблице 16.

№ п/п	Источник информации	Косметический ремонт	Улучшенная (стандартная отделка)	Высоко-качественная
	Среднерыночная стоимость работ и услуг, руб/м2, с НДС			
1	Компания «ЕвроРемонт» 8-945-323-363-624, http://www.evroremont.net/price/price-on-repair-shop.html	5 000	11000	16000
2	ООО Строительная Компания "Ремонт-Плюс", http://www.sk-remont.com/o-kompanii/, (495) 978-09-61	5 500	11500	16500
3	«Инт-Экст» – строительная компания, http://www.int-ext.ru	4 500	11250	16250
	Средняя стоимость, без учёта материалов, округлённо, руб./м2	5 000	11250	16250
	Отделочные материалы, 100% от стоимости работ	5 000	11250	16250
Итого средняя стоимость, с учётом материалов, округлённо, руб./м2		**10000**	22500	32500

Прочие особенности	Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций влияют на эксплуатационные характеристики и стоимость объекта недвижимости. (Горячее и холодное водоснабжение, система отопления, канализации, вентиляции и кондиционирования, газоснабжение, интернет линии, телефонизация, электрооборудование и электроснабжение, производитель и технические характеристики лифтов, посты видеонаблюдения и пр.). В данном случае оценщику сложно учесть весь набор этих факторов и применить обоснованные корректировки по каждому из этих факторов, к тому же их вес по сравнению с другими значимыми ценообразующими факторами не очень значителен. По этому, чтобы не вводить пользователей отчета в заблуждение и не вводить дополнительные погрешности при вычислении рыночной стоимости, оценщик считает корректным отказаться от применения корректировок по этим факторам. Корректировка по данным факторам не применялась.
Корректировка на коммерческий риск	Корректировка на коммерческий риск применялась к итоговой стоимости условной квартиры и применение её связано с тем, что заказчик предоставил документы (протокол подведения результатов аукциона на право заключения договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве **№ 10/6А-ДУ-11/СКМК-14, т.е. по такому же договору, как и в нашем случае. В результате анализа результатов аукциона выяснилось, что заявок на участи никто не подавал (спроса нет) и аукцион был признан не состоявшимся.** **Стартовая, начальная стоимость на аукционе за 1 кв.м общей площади 3-х, 2-х и 1-но комнатных**

	квартир составила соответственно 9843 руб. /кв.м, 9054 руб./кв.м и 10405 руб./кв.м соответственно. Эта стоимость на 35% ниже стоимости предложений выбранных оценщиком аналогов. Оценщик счет корректным в данном случае применить понижающую корректировку в 35%. Можно назвать её еще и корректировка на спрос.

По всем не оговоренным выше факторам объект оценки и аналоги сопоставимы. По остальным параметрам объект оценки и аналоги сопоставимы или их различие уже учтено применением соответствующих корректировок. Расчет стоимости объекта и данные по аналогам приведен ниже

Все объекты-аналоги в разной степени отличны от оцениваемого объекта, поэтому и вклад каждого из них в итоговую стоимость оцениваемой квартиры различен. Расчет итоговой стоимости может проводиться как средневзвешенный результат по всем объектам-аналогам по формуле:

$$C_{итог} = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + \ldots + C_n \times K_n}{K_1 + K_2 + \ldots + K_n},$$

где: C_1, C_2, … C_n – стоимости объектов-аналогов, а K_1, K_2, … K_n – весовые коэффициенты (рейтинги).

При определении рейтинга цены каждого аналога в окончательном результате по методу сравнения продаж наибольший вес придается наиболее близкому к оцениваемому объекту аналогу, претерпевшему наименьшее количество корректировок.

Процесс введения корректировок и согласования результатов по аналогам. Весовое соотношении, в данном случае, берется по количеству корректировок и рассчитывается в данном случае по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1/ni}{\sum 1/ni},$$

Где:

Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной арендной платы аналога;

ni - количество внесенных корректировок в стоимость i –го сопоставимого объекта, изменившего стоимость арендной платы.

1.Весовое отношение для аналогов к объекту с округлением до тысячных :

$$Уд.вес\ 1\text{-}3,\ ,ан. = \frac{1/3}{1/3+1/3+1/3} = 0{,}333$$

Ниже оценщик произвел расчет условной квартиры сравнительным подходом. В качестве условной квартиры оценщик выбрал 2-х комнатную квартиру из списка с параметрами общей площади 56,84 кв.м. Под этой площадью в перечне подходят квартиры № 1381, 1385, 1389, 1409 и тд. на 4-м-18-м этаже. В дальнейщем, полученный результат был скорректирован для каждой из 33-х квартир в перечне.

Данные по вносимым корректировкам (корректирующим коэффициентам) и выведение скорректированной рыночной стоимости сравнительным подходом условной квартиры. Имущественные права из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г.

Данные по вносимым корректировкам и выведение скорректированной рыночной (справедливой) стоимости, имущественных прав из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11 условной квартиры) .**Таблица 17.**

Критерии сравнения	**Объект № 1**	**Объект № 2**	**Объект № 3**
Цена, РУБ.	2 125 294	2 135 996	1 672 936
Общая площадь, квартиры, кв.м	69	69	55
Цена за 1 кв.м. , РУБ.	30 801	30 956	30 417
Прова на объект	собственность	собственность	собственность
Корректировка (корректирующий коэффициент) на права	0,90	0,90	0,90
Условия сделки	купля-продажа	купля-продажа	купля-продажа
Корректировка (корректирующий коэффициент) на условия сделки	0,90	0,90	0,90
Состояние дома	построен	построен	построен
Корректировка (корректирующий коэффициент) на состояние дома	0,80	0,80	0,80
Фактор цены продажи/предложения	предложение	предложение	предложение
Корректировка на фактор цены, торг	0,8967	0,8967	0,8967
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 897	17 988	17 674
Комиссионные риэлтора, %	3,0	3,0	3,0
Корректирующий коэффициент на комиссионные риэлтора	0,9700	0,9700	0,9700
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 361	17 448	17 144
Расположение	3-х комнатная	2-х комнатная	1-но комнатная
Корректировка на расположение	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 361	17 448	17 144
Местоположение	Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, улица 65-летия Победы, 23, ЖК "Арбековская застава"	Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, улица 65-летия Победы, 24, ЖК "Арбековская застава"	Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, улица 65-летия Победы, 25, ЖК "Арбековская застава"

Корректировка на местоположение	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 361	17 448	17 144
Корректировка на конструктивные особенности дома	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 361	17 448	17 144
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 361	17 448	17 144
Размер кухни	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка, корректирующий коэффициент) на размер и компоновку кухни	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 361	17 448	17 144
Наличие не узаконенной перепланировки	нет	нет	нет
Корректировка на согласование, РУБ.	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 361	17 448	17 144
Состояние квартиры, необходимость ремонта	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку
Корректировка на необходимость ремонта, РУБ.	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м, РУБ.	17 361	17 448	17 144
Переход к скорректированной цене объекта в целом, кв.м	56,84	56,84	56,84
Скорректированная цена квартиры, РУБ.	983 650	988 603	971 375
Этаж	8	4	12
Корректировка на этаж, РУБ.	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена квартиры, РУБ.	983 650	988 603	971 375
Количество корректировок	3	3	3
Вес результата в итоговой ст-ти	0,333	0,333	0,333
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, РУБ.	**983 342**		

Скорректированная стоимость 1 кв.м оцениваемого объекта, руб.	**17 300**		
Корректировка на коммерческий риск	**65,00%**		
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, в руб.	**343 080**		
Скорректированная стоимость 1 квм оцениваемого объекта, в руб.	**6055**		

- Согласно общими правилам проведения корректировок объектов –аналогов в соответствии со стандартами РОО

«Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был не значительным.[5]
В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов».
У оценщика в настоящем расчете при применении сравнительного подхода расхождение скорректированной стоимости за 1 кв.м аналога №1 - №3 получилось не больше, чем рекомендует в Учебнике «Математическая статистика…» , в котором сказано: «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 рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов. Это говорит о корректности подбору аналогов и проведенных расчетов.

Таблица отклонения скорректированных стоимостей аналогов от среднего значения. **Таблица 18.**

	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Среднее значение руб./кв.м 17 300	0,99	0,99	1,01
	Расхождение от среднего	Расхождение от среднего	Расхождение от среднего

В условиях кризиса и пониженного спроса на аналогичные объекты недвижимости разброс цен по предложениям достаточно большой и не всегда соответствует сложившейся на рынке усредненной ситуации и ценам реальных сделок, так как продавцы в каждом конкретном случае преследуют свои личные замыслы.

[5] В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов.

Поскольку цены предложений недвижимости во всех источниках информации указаны в рублях, все корректировки также указаны в рублях.

10.1. Заключение по сравнительному подходу

Для определения стомости каждой квртиры из перечня оценщик умножил полученное значение стоимости 1 кв.м условной квартиры в размере 6055 руб./кв.м общей площади на общую площадь остальных квартир (дополнительных корректировок при этом не потребовалось, так как все квартиры сопоставимы с условной квартирой по основным ценообразующим факторам) и получил с округлением на повышение до тысяч следующий результат:

Величина рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде имущественных прав из договора из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир, рассчитанная сравнительным подходом, составляет на 14.11.2018 г. с учетом округления вверх до тысяч, без учета НДС 18%:

[6] 13 680 000 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) руб.

Таблица 19.

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	1376	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	**480000**
2	1379	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	**480000**
3	1380	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	**480000**
4	1381	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	3	10	**345000**
5	1383	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	**480000**
6	1384	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	**480000**
7	1385	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	4	10	**345000**
8	1387	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	**480000**
9	1388	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	**480000**
10	1389	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	5	10	**345000**
11	1391	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	**480000**
12	1392	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	**480000**
13	1393	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	6	10	**345000**
14	1395	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	**480000**
15	1396	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	**480000**
16	1397	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	7	10	**345000**
17	1399	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	**480000**
18	1400	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	**480000**
19	1401	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	8	10	**345000**

[6] Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планиру-емая жилая площадь, кв. м	Планиру-емая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планиру-емая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Под-ъезд	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
20	1403	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	**480000**
21	1404	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	**480000**
22	1405	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	9	10	**345000**
23	1407	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	**480000**
24	1408	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	10	10	**480000**
25	1409	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	10	10	**345000**
26	1413	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	11	10	**345000**
27	1417	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	12	10	**345000**
28	1421	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	13	10	**345000**
29	1425	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	14	10	**345000**
30	1429	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	15	10	**345000**
31	1433	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	16	10	**345000**
32	1437	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	17	10	**345000**
33	1441	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	18	10	**345000**
Итого				**1291,33**	**2214,98**	**2256,52**			**13 680 000**

11. Итоговое заключение о величине стоимости объекта оценки.
11.1.Согласование результатов оценки рыночной стоимости.

При оценке объекта нами был применен один подход к оценке рыночной стоимости. По этому, для выведения итоговой величины стоимости объекта недвижимости нами не используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). Согласование результатов в данном случае не требуется.

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы:**

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде имущественных прав из договора из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 1-ой очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1), в отношении 33 (тридцати трех) квартир, составляет на 14.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:

[7] **13 680 000 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) руб.**

Таблица 20.

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	1376	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	**480000**
2	1379	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	2	10	**480000**
3	1380	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	**480000**
4	1381	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	3	10	**345000**
5	1383	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	3	10	**480000**
6	1384	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	**480000**
7	1385	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	4	10	**345000**
8	1387	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	4	10	**480000**
9	1388	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	**480000**
10	1389	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	5	10	**345000**
11	1391	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	5	10	**480000**
12	1392	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	**480000**
13	1393	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	6	10	**345000**
14	1395	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	6	10	**480000**
15	1396	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	**480000**
16	1397	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	7	10	**345000**
17	1399	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	7	10	**480000**
18	1400	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	**480000**
19	1401	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	8	10	**345000**
20	1403	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	8	10	**480000**
21	1404	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	**480000**
22	1405	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	9	10	**345000**
23	1407	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	9	10	**480000**
24	1408	Б-1.2	3	47,49	77,86	79,24	10	10	**480000**
25	1409	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	10	10	**345000**
26	1413	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	11	10	**345000**

[7] Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
27	1417	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	12	10	**345000**
28	1421	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	13	10	**345000**
29	1425	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	14	10	**345000**
30	1429	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	15	10	**345000**
31	1433	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	16	10	**345000**
32	1437	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	17	10	**345000**
33	1441	Б-1.2	2	30,25	55,71	56,84	18	10	**345000**
Итого				**1291,33**	**2214,98**	**2256,52**			**13 680 000**

Для целей настоящего отчета принято точное значения рыночной стоимости по оцениваемому объекту.

Согласно п.3 ФСО3 Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1427), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

11.1.1.Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, не отраженные в настоящем отчете отсутствуют.

11.2.Заявление о качестве оценки

Я, Белозерова Юлия Викторовна, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, заявляю, что:
- все факты, изложенные в настоящем отчете, мной проверены;
-приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
-в отношении недвижимости, стоимость которой являются предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной мной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
-оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с достижением оговоренных или с возникновением последующим событий и совершением сделки с недвижимостью;
-мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет по оценке составлен в соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.
Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями:
- Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату оценки.);
- Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Минэкономразвития России.
- Стандартом оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).
Имею следующие документы (копии документов прилагаются):
1. Свидетельство является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) и включена в реестр оценщиков 30 мая 2008 г. за регистрационным номером № 004511. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»). С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010560-3 от 17 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».

2. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована двумя страховщиками 1. ОСАГО «ИНГОССТРАХ», 2. ОАО «АльфаСртахование». Страхователь: Общероссийская организации «Российское общество оценщиков»
Застрахованное лицо: Белозерова Ю.В.
Полис обязательного страхования № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004511 от 07.04.2017 г. Срок действия полиса с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
3. Стаж работы оценщика 17 лет.

Оценщик Ю.В.Белозерова

Главный эксперт по коммерческой недвижимости О.В.Гайденко

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЮК «Ваш Адвокат» Ю.Б.Сафонов

«Юридическая компания «Ваш адвокат»

12.Перечень использованных нормативно-методических материалов и источников информации

Документы, предоставленные Заказчиком

- Договор № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г.. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
- Дополнительное соглашение №1 к договору № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап от 30 декабря 2015 г..
- Протокол подведения результатов аукциона от 20.09.2018 г.

Нормативные документы

1.Гражданский кодекс РФ, часть I и II.
2.Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
3.Стандарты ФСО1, ФСО2, ФСО3,ФСО7. «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
4.Федеральный закон «О бухгалтерском учёте» от 21 ноября 1996 года № 129-ФЗ (в ред. Федерального закона от 28.09.2010 N 243-ФЗ);
5. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 (утв. приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н, в ред. Приказа Минфина РФ от 12.12.2005 N 147н),
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.)..
7.Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО 2011..

Справочная литература

1.Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY”.
2.Еженедельная газета “Недвижимость. Строительство”, выпускаеавгуста информационным агентством “Мобиле”.
3.Еженедельный журнал «Недвижимость и цены».
4.Еженедельный информационный бюллетень «Столичная недвижимость».
5.Еженедельный информационный бюллетень «Просто недвижимость».
6.Еженедельный информационный бюллетень «Из рук в руки. Недвижимость».
7.Internet – ресурсы.
8. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№18, СРД№20 Москва 2016-2017 г.г. Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (Н П Ц П О) под редакцией Яскевича Е.Е.
9. Сборник рыночных корректировок СРК№16 -СРК№18 Москва 2016-2018 г.г. Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (Н П Ц П О) под редакцией Яскевича Е.Е.

Методическая литература

1.Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ;
2.Материалы CD «Золотой диск 2001 (энциклопедия оценки)» РОО, 2001г.;
3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
4.Дж. Фридман, Ник. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости". - М.: 1995.
5.Оценка недвижимости. Г. Харрисон. Москва, 1994.
6.Современные инженерные системы зданий (технические решения и оценка стоимости)” - R.S.MeansCo. Inc. /SidneyNumerof, cpe/, КО-ИНВЕСТ.
7.Яскевич Е.Е. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля- продажа и аренда)», Москва, 2013г. НПЦПО.
8. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» М. 2011г. Техносфера.
9. Оценка стоимости имущества. Под ред. И.В. Косоруковой, МФПУ «Синергия» 2012г.
10. Материалы CD «Оценочная деятельность», МФПА, 2009г.
11. Н.Е. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества, Ростов-на-Дону, «Феникс» 2010г.
12. РОО Энциклопедия оценки – Оценка недвижимости (перевод с английского И.Л. Артеменкова), Москва 2007г.
13. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Спб.Изд-во «МКС»,2007
14. R.S.Means, Ко-Инвест. “Современные инженерные системы зданий”. - М., 1997 г.
15. Г.М. Стерник, С.Г.Стерник «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Экономика 2009г.
16.Т.Г.Касьяненко и др. «Оценка недвижимости» , Издательство КноРус, Москва 2010г.
17. Статья проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (http://www.ocenchik.ru/docs/197.html)

18. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. Москва, Финансы и статистика, 1996.
19.Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости- - М.: 1995.
20.Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
21.Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
22.Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
23.Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
24.Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. Под ред. проф. В.И. Кошкина. (Рекомендовано Министерством имущественных отношений РФ). М: «ИКФ «ЭКМОС», 2002г.
25.Коупленд Т, Коллер Т, Муррин «Стоимость компаний: оценка и управление». М.Оними-Бизнес, 1999г.
26.Оценка рыночной стоимости недвижимости, под ред. В.Зарубин, В.Рутгайзер, Москва, 1998.
27.Оценка недвижимости. Е.И.Тарасевич. Санкт-Петербург 1997 г.
28.Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва 1994 г.
29.Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй. Москва 1995 г.
30.Введение в оценку недвижимости. В.Болдырев, А.Галушка. Москва 1998 г.
31.Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. Кузин Н.Я. М. 1998.
32..Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». Сборник «КО- ИНВЕСТ», выпуск № 97, 2016 год.
34.Сборник № 18, 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий …... Москва 1970 г.

Библиографический список литературы

1. Сайт “Пенза-Онлайн”: http://www.penza-online.ru.
2. Попов Г.В., Морина Н.А. Повествовательный отчет об оценке: М, Российская академия оценки «Оценка-Консалтинг», 2014.
3. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2012.
4. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов /Под ред. П.Г. Грабового. – М.: 2012
5. Липсиц И.В. Бизнес-план – основа успеха. Изд. 2-е, перераб. и дополненное.- М.: «Дело ЛТД», 2012.- 112 с.
6. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Юнити, 2012. – 342 с.
7. Аюпова З.В., Смирнова Ю.О. «Сравнительный анализ стоимости недвижимости в районах г. Пенза», 2017

Другие источники информации

1.Центральный Банк РФ.
2.Собственная аналитическая база данных ООО «ИНКОМ-Эксперт».
3. Ежемесячный информационно – аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway» за 2016-2017 года, Москва.
4.Информация риэлторских агентств города Москвы. Информация из сети Интернет. Собственная база данных холдинга компаний «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ», собранная с сентября 1994 года по сентябрь 2018 года.

Пользователь отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМЕРНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 059/2001

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322401

Настоящий диплом выдан Белозеровой Юлии Викторовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „21" февраля 2000 г. по „15" марта 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки (наименование учреждения (организации) высшего профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 15 марта 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Белозеровой Юлии Викторовны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор) А.А. Федотов

Город Москва 2001

МПФ Гознака, 1996.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Белозерова Юлия Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4516 № 880597, выдан 15.11.2016г.

Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ярославский

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 30 » мая 2008г., регистрационный № 004511

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 24 » марта 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023592

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004579-1 «13» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Белозеровой Юлии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «13» марта 2018 г. № 53

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «13» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010560-3 «17» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Белозеровой Юлии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «17» апреля 2018 г. № 60

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» апреля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004511 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахощики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004511 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Белозерова Юлия Викторовна**
Паспортные данные: Сер. 4516 №880597 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ярославский (код подразделения - 770-091) 15.11.2016

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахощик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахощик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахощиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахощика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» июля 2017 года** по **«31» декабря 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахощиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____
Белозерова Юлия Викторовна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахощика 1: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 5251-1/2-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Белозеровой Юлии Викторовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Белозерова Юлия Викторовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «30» мая 2008 г. за регистрационным номером 004511

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

Квалификационный аттестат:
1. №004579-1 от 13.03.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 13.03.2021;
2. №010560-3 от 17.04.2018, направление: Оценка бизнеса, действителен до 17.04.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2018 г.

Дата составления выписки 07 августа 2018 г.

Исполнительный директор _____ С.Д. Заякин
(подпись)

М.П.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия СИ № 1427 www.makc.ru e-mail: info@makc.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10

ПОЛИС № 70 /125 - 5075885

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «11» сентября 2018 г. №_70 /125-5075885 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ "ВАШ АДВОКАТ"** Адрес: **123100, г. Москва, Студенецкий переулок, д.3** Банковские реквизиты: Р/С _40702810538170101272 в ОАО «Сбербанк России», к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	***5 000 000*** *(Пять миллионов) рублей* **рублей**
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ:	***5 000 000*** *(Пять миллионов) рублей* **рублей**
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	**Не установлена**
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	**с «12» сентября 2018 г. по «11» сентября 2019 г.**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***12 000*** *,00 (Двенадцать тысяч) рублей.* Страховая премия внесена «11» сентября 2018_ г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Исполнительный директор ТА«Серпуховское» ГА ЗАО «МАКС» Т.А. Лисицына М.П. (подпись)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	**«11» сентября 2018 г.**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЙ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.04.2013 — *Дата*

№ 2936-13 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Гайденко Олег Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 4509 № 496204 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ АЭРОПОРТ ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В САО 13.03.2008

(данные документа, удостоверяющие личность)

Институт профессиональной оценки диплом о профессиональной подготовке ПП № 322927 от 27.06.2002

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

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

№ по реестру 1965 от «22.04.2013» _____ _____ года

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

Исполнительный директор НП АРМО — Е.В. Петровская

Должность уполномоченного лица

Москва

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 108/2002

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322927

Настоящий диплом выдан Гайденко Олегу Владимировичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „01" октября 2001 г. по „27" июня 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „27 июня 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Гайденко Олега Владимировича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2002

МПФ Гознака, 1996.

СИСТЕМА СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

АТТЕСТАТ

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР РИЭЛТОРОВ

№ РОСС RU РГР УЗ 77.01 БН 0053

Дата: «28» мая 2003 г.

Настоящий аттестат удостоверяет, что

ГАЙДЕНКО
ОЛЕГ ВЛАДИМИРОВИЧ

обладает знаниями соответствующими квалификации
«Брокер по недвижимости»

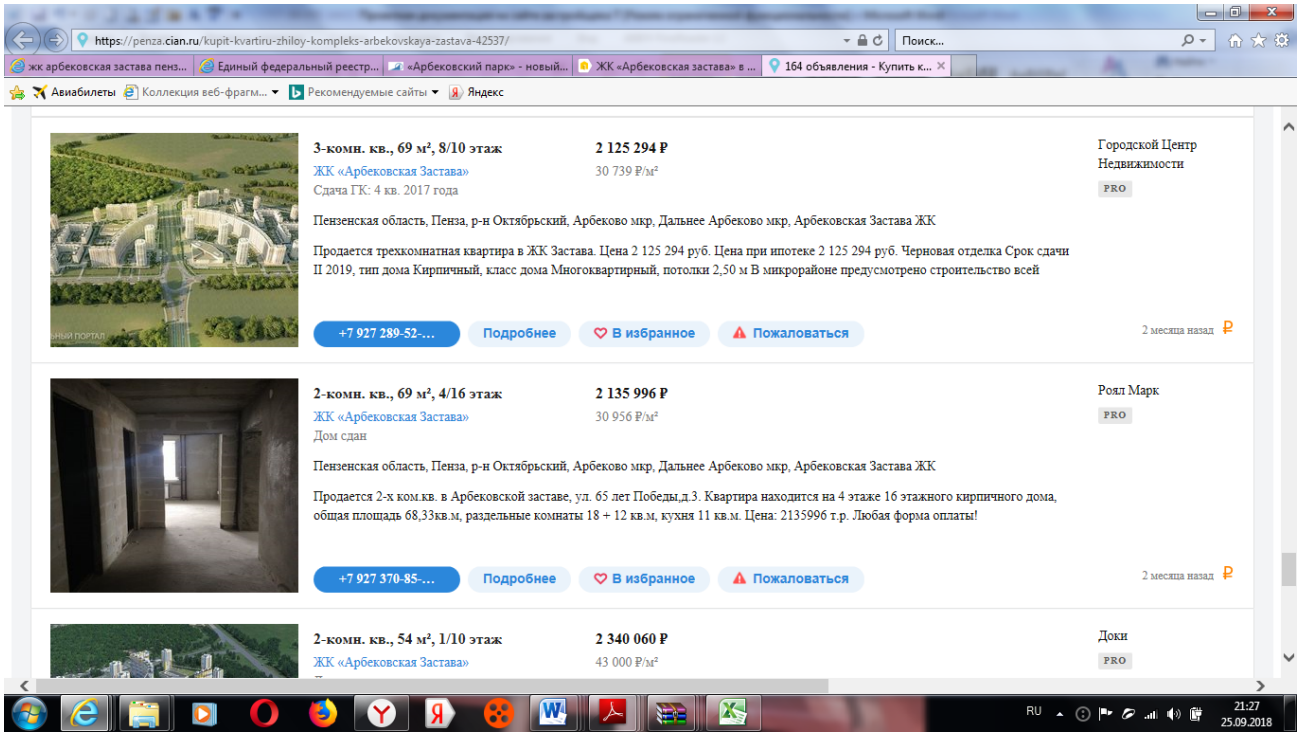
Директор НУЦР **Лютц И.В.**

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ Г.Р. "Национальный Учебный Центр Риэлторов" для документов № 20120026 МОСКВА

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

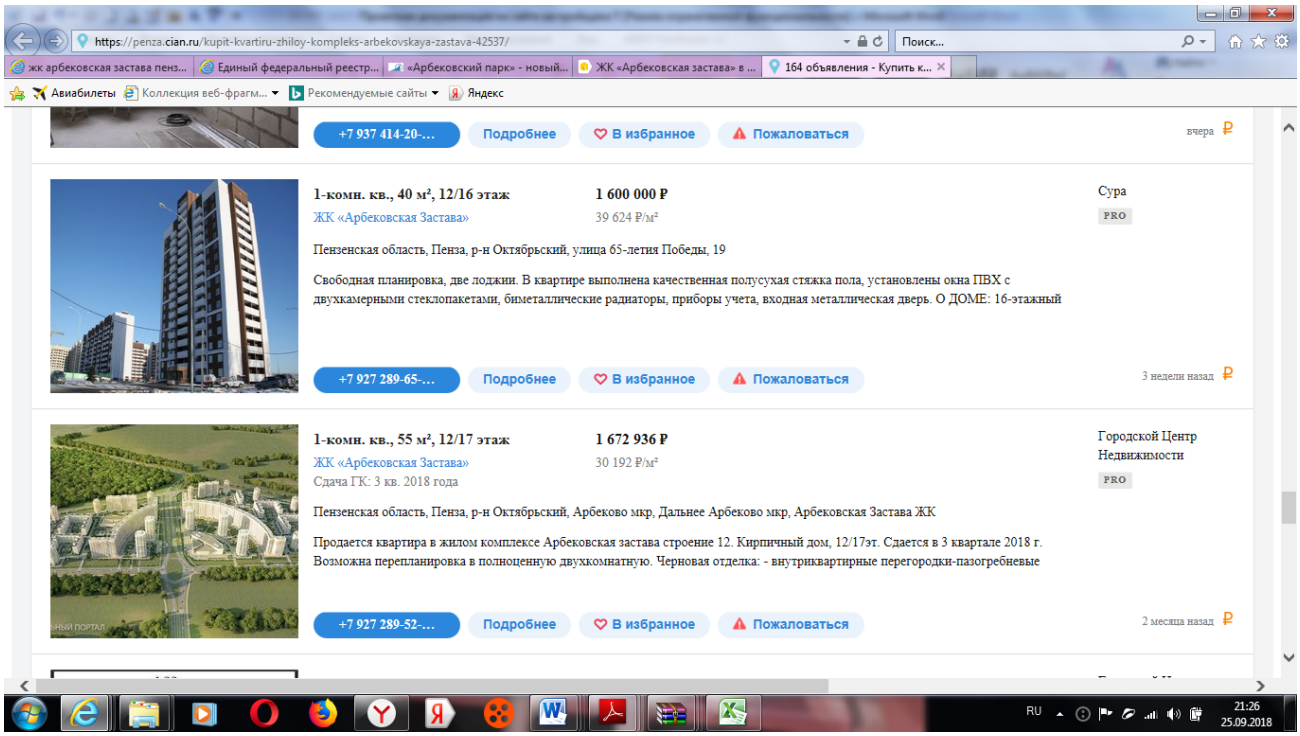
ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ

АНАЛОГ №1 И №2



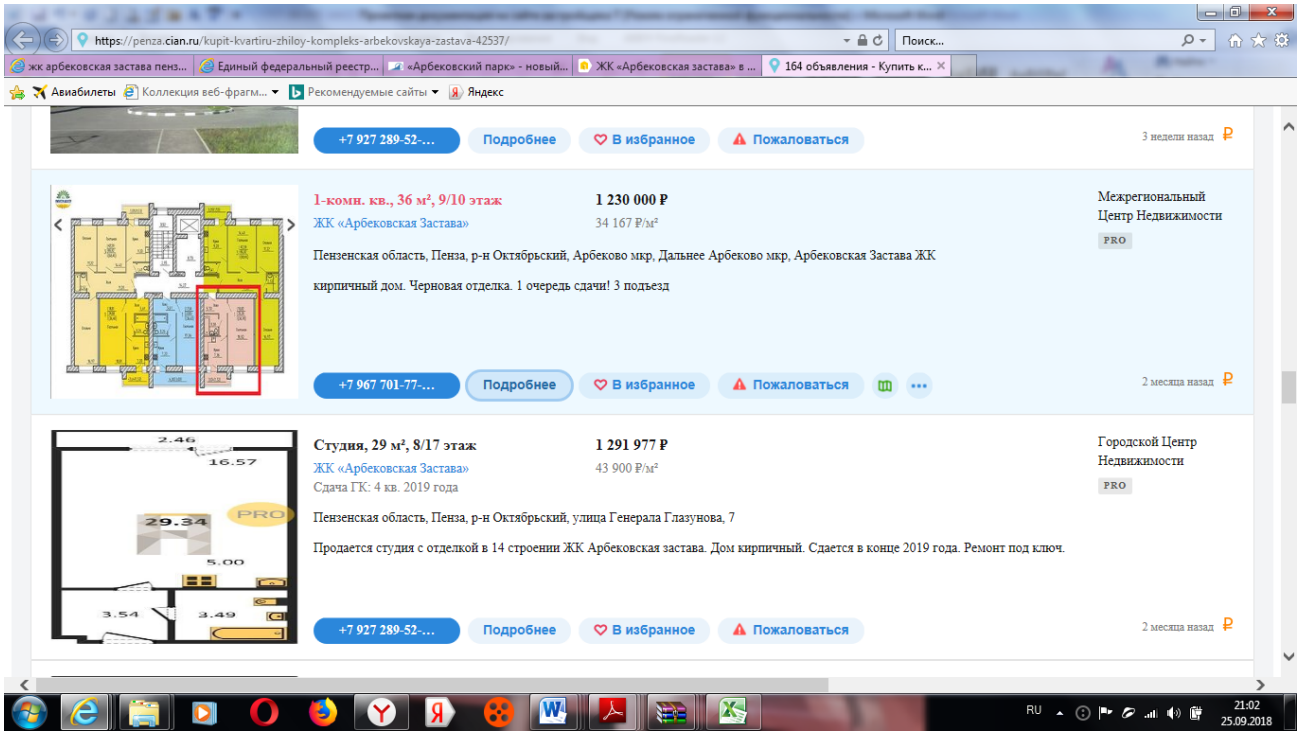
https://penza.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-arbekovskaya-zastava-42537/

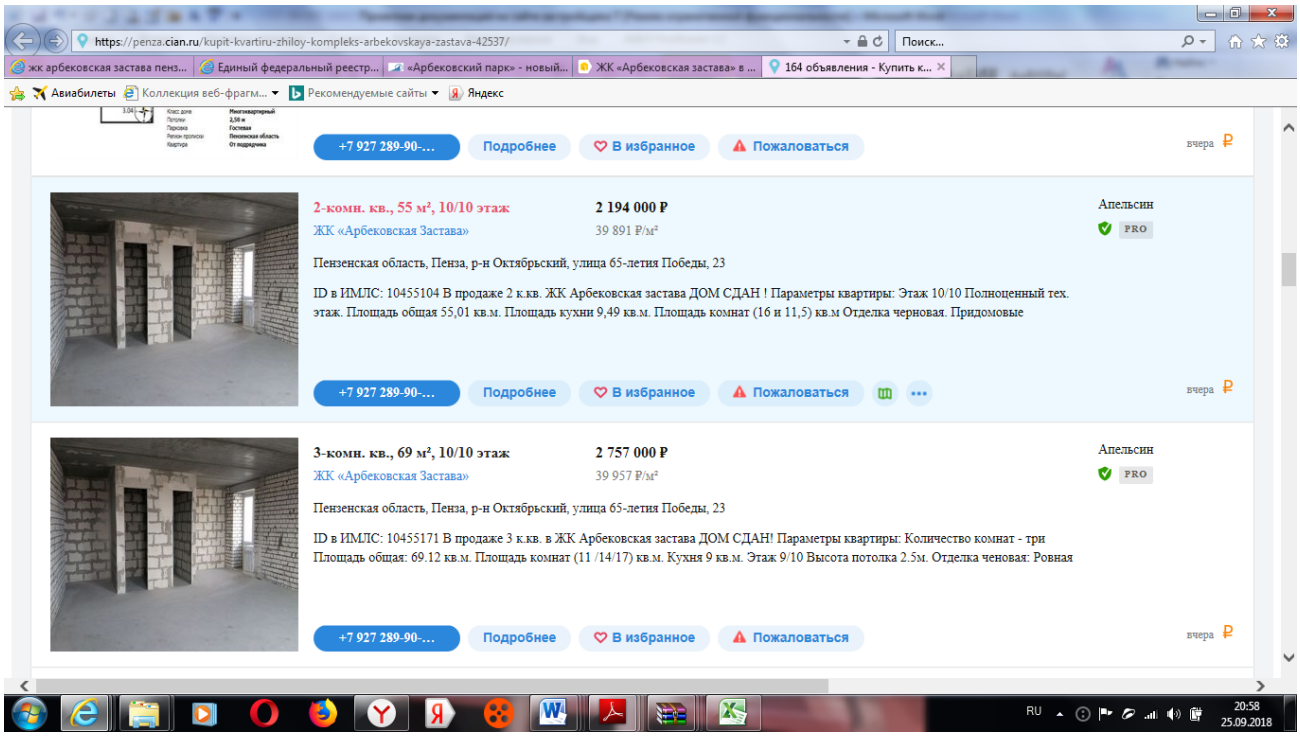
АНАЛОГ №3



https://penza.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-arbekovskaya-zastava-42537/

Аналог, не используемый для расчетов в отчете, приведен справочно для определения диапазона цен предложений по продаже аналогичных объектов.





https://penza.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-arbekovskaya-zastava-42537/

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

КОПИЯ ВЕРНА

ДОГОВОР № 1/6А-ДУ-11/А3/Кап
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Пенза «30» декабря 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй» (сокращенное наименование - ООО «Т-Строй»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Пантелейкина Сергея Ивановича, 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, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном именовании как «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий 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 со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 1-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап)** (строительный адрес) (далее по тексту - «Жилой дом»), располагающийся на земельном участке площадью 36 482 кв. м., кадастровый (условный) номер 58:29:1008003:308, находящимся у Застройщика в субаренде, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства - жилое помещение (квартиру), характеристики которого указаны в п. 1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Строительство дома осуществляется в 4 этапа строительства: 1 этап строительства (б/с Б-1.1, Б-1.2, В-1); 2 этап строительства (б/с Б-2, А-2.1, А-2.2.); 3 этап строительства (б/с А-2.3, А-2.4, Б-3); 4 этап строительства (б/с В-2, А-1).

1.2. При надлежащем выполнении всех обязательств Сторонами по настоящему договору, Участнику долевого строительства подлежит передаче объект долевого строительства (далее по тексту - «Квартиры»), имеющие следующие характеристики:

№ кв	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв.м.	Этаж	№ б/с	Подъезд	Цена за 1 кв.м., руб	Стоимость, руб.
1376	3	47,49	77,86	79,24	2	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
1377	2	30,25	55,71	56,84	2	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00

9	3	47,49	77,86	79,24	2	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
0	3	47,49	77,86	79,24	3	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
1	2	30,25	55,71	56,84	3	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
3	3	47,49	77,86	79,24	3	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
4	3	47,49	77,86	79,24	4	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
5	2	30,25	55,71	56,84	4	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
7	3	47,49	77,86	79,24	4	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
8	3	47,49	77,86	79,24	5	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
9	2	30,25	55,71	56,84	5	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
1	3	47,49	77,86	79,24	5	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
2	3	47,49	77,86	79,24	6	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,76
3	2	30,25	55,71	56,84	6	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
5	3	47,49	77,86	79,24	6	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,77
6	3	47,49	77,86	79,24	7	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,77
7	2	30,25	55,71	56,84	7	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
9	3	47,49	77,86	79,24	7	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,77
0	3	47,49	77,86	79,24	8	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,77
1	2	30,25	55,71	56,84	8	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
3	3	47,49	77,86	79,24	8	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,77
4	3	47,49	77,86	79,24	9	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,77
05	2	30,25	55,71	56,84	9	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
07	3	47,49	77,86	79,24	9	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,77
08	3	47,49	77,86	79,24	10	Б-1.2	10	37 514,62	2 972 658,77
09	2	30,25	55,71	56,84	10	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
13	2	30,25	55,71	56,84	11	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
17	2	30,25	55,71	56,84	12	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
21	2	30,25	55,71	56,84	13	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
25	2	30,25	55,71	56,84	14	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
29	2	30,25	55,71	56,84	15	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
33	2	30,25	55,71	56,84	16	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
37	2	30,25	55,71	56,84	17	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
41	2	30,25	55,71	56,84	18	Б-1.2	10	38 000,00	2 159 920,00
Итого:		**1321,58**	**2270,69**	**2313,36**					**87 253 839,00**

1.3. Планируемая общая площадь Квартир включает площадь жилых и подсобных помещений с учетом балкона, лоджии (с коэффициентом 0,3, 0,5), холодных кладовых, тамбуров, без применения при расчете площади каких-либо понижающих коэффициентов для холодных кладовых, тамбуров.

1.4. Стороны согласовали, что Квартиры подлежат 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 - пазогребневые плиты, либо кирпичные в ½ кирпича;
- потолки - затирка рустов плит; стены - штукатурка ЦП по кирпичу (под шпаклевку); стены - затирка по пазогребневым перегородкам (под шпаклевку);
- внутренняя разводка системы отопления от центральной теплосети с установкой отопительных приборов;
- холодное и горячее водоснабжение – выполняется в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой на них запорной арматуры; внутренняя канализация- в объеме

вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой заглушек; устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;

- электроснабжение – выполняется прокладка распределительных кабельных линий по квартире, устанавливается электросчетчик, розетки и выключатели;
- полы стяжка;

Настоящим договором не предусмотрено предоставление и установка

- дверных блоков (межкомнатных, санузловых);
- сантехприборов (кухня, санузел)
- установка электрической плиты
- остекление лоджии

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

1.6. Право собственности на Квартиры 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 Квартиры одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиры. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры 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 серии 58 № 001251124, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Пензы 02 августа 2006 года;

2.2.2. договор аренды № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 июня 2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-371, дополнительное соглашение от 29 марта 2007г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 июня 2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-371, дополнительное соглашение от 06 августа 2009г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 24 августа 2009 г., номер регистрации 58-58-35/023/2009-337, дополнительное соглашение от 29 октября 2009г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 декабря 2009 г., номер регистрации 58-58-01/003/2009-938, - дополнительное соглашение от 20 июля 2010г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 05 октября 2010 г., номер регистрации 58-58-35/022/2010-817, дополнительное соглашение от 22 февраля 2011г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 25 апреля 2011 г., номер регистрации 58-58-35/012/2011-544, дополнительное соглашение от 09 августа 2011г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 28 сентября 2011 г., номер регистрации 58-58-35/023/2011-964, дополнительное соглашение от 05 апреля 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 мая 2012г., номер регистрации 58-58-

35/010/2012-057, дополнительное соглашение от 21 августа 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18 февраля 2013 г., номер регистрации 58-58-35/001/2013-449, дополнительное соглашение от 15 ноября 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18 февраля 2013 г., номер регистрации 58-58-35/001/2013-049», дополнительное соглашение от 24 февраля 2014 г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007 г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 мая 2014 г., номер регистрации 58-58-35/013/2014-461, дополнительное соглашение от 27 октября 2014 г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007 г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 06 апреля 2015 г., номер регистрации 58-58/038-38/027/2014-642/1;

договор субаренды земельного участка № 30 от «30» января 2015г., заключенный между Застройщиком в качества Субарендатора и Обществом с ограниченной ответственностью «СКМ Групп» (сокращенное наименование ООО «СКМ Групп», ОГРН 5067746317623, ИНН, юридический адрес и место нахождения : 119361, г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) в качестве Арендатора, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26 февраля 2015 г., номер регистрации 58-58/037-58/037/001/2015-448/1.

2.2.3. разрешение на строительство: 1 этап строительства №RU58304000-333, выданного Администрацией города Пензы 30.12.2014 г.; 2 этап строительства №RU58304000-334, выданного Администрацией города Пензы 30.12.2014 г.; 3 этап строительства №RU58304000-335, выданного Администрацией города Пензы 30.12.2014 г.; 4 этап строительства №RU58304000-336, выданного Администрацией города Пензы 30.12.2014 г.

2.2.4. проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» 02 марта 2015 года (http://203000.ru/files/PD_11.1.doc).

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.

2.4. Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно о том, что право аренды земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:308 передано Арендатором (ООО «СКМ Групп») в залог: Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 87/2 от 18.08.2014, в обеспечение исполнения Открытым акционерным обществом «СКМ Инжиниринг» (сокращенное наименование ОАО «СКМ Ин», ОГРН 1077762299955, ИНН 7729587090, юридический адрес и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по Договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 87 от 08 августа 2014 года, заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ОАО «СКМ Ин»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 54/8624/0013/39/3 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 от 22.06.2015 г. к Договору ипотеки № 54/8624/0013/39/3 от 22.06.2015 в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «СтройСити» (сокращенное наименование ООО «СтройСити», ОГРН 1055802577137, ИНН 5835061563, юридический адрес и место нахождения: г. Пенза, ул. Строителей, д. 1б) обязательств по Договору о предоставлении банковской гарантии № 54/8624/0013/39 от 17.01.2014 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Гарант) и ООО «СтройСити»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 47/2 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 к Договору ипотеки № 47/2 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной «Стройэлита» (сокращенное наименование ООО «Стройэлита», ОГРН 1045803504207, ИНН 5837022143, юридический адрес и место нахождения: г. Пенза, ул. Строителей, д. 1Б) обязательств Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 47 от 23.04.2013 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «Стройэлита»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 1182/4 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 от 22.06.2015 г. к Договору ипотеки № 1182/4 в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «СКМ Групп»

(сокращенное наименование ООО «СКМ Групп», ОГРН 5067746317623, ИНН 7704612740, юридический адрес и место нахождение: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1182 от 20.06.2014 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «СКМ Групп»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 1157/6 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 к договору ипотеки № 1157/6 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «СКМ Групп» (сокращенное наименование ООО «СКМ Групп», ОГРН 5067746317623, ИНН 7704612740, юридический адрес и место нахождение: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1157 от 04.07.2013 г., заключенного между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «СКМ Групп»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 1169/3 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 от 22.06.2015 г. к Договору ипотеки № 1169/3 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «Новострой» (сокращенное наименование ООО «Новострой», ОГРН 1065027006120, ИНН 5027114205, юридический адрес и место нахождение: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.55, корп. 2, комната №6) обязательств по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 1169 от 24.12.2013 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «Новострой»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 67/2 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 к договору ипотеки № 67/2 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Открытым акционерным обществом «СКМ Инжиниринг» (сокращенное наименование ОАО «СКМ Ин», ОГРН 1077762299955, ИНН 7729587090, юридический адрес и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 67 от 16.06.2014 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ОАО «СКМ Ин».

2.5. В отношении права субаренды земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:308, принадлежащего Застройщику на основании договора субаренды земельного участка № 32 от 30 января 2015 года, какие-либо обременения, в том числе залог, отсутствуют.

3.Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартир, составляет **87 253 839 (Восемьдесят семь миллионов двести пятьдесят три тысячи восемьсот тридцать 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, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в срок до **31.07.2016 года**.

3.3. Стороны договорились, что оплата по договору производится Участником долевого строительства после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области на расчетный счет Застройщика, либо иными способами, незапрещенными действующим законодательством Российской Федерации.

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 Квартир по результатам обмера органами технической инвентаризации, проведенной на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию. Измененная в соответствии с настоящим пунктом договора общая площадь Квартир признается согласованной 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 1 кв. м., указанной в п. 1.2. договора, на следующих условиях:

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

3.5.2. В случае увеличения общей площади каждой из Квартир по результатам обмера цена договора изменяется пропорционально увеличению общей площади каждой из Квартир. Участник долевого

роительства обязуется осуществить доплату за увеличение общей площади каждой из Квартир, исходя стоимости 1 кв. м. согласно п. 1.2. настоящего договора, на основании данных технической кументации.

3.5.3. Изменение планируемой общей площади Квартир по результатам обмера органами хнической инвентаризации в связи с применением органами технической инвентаризации нижающих коэффициентов не является основанием для проведения Сторонами ответствующих взаиморасчетов между собой, в связи с достигнутым Сторонами по этому вопросу глашению в п. 1.3. настоящего договора.

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию секции (блок-секции) № Б-1.2 Многоквартирного дома (результат 1-го апа строительства Многоквартирного дома) не позднее 3 квартала 2018 года.

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

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства ключительно для строительства (создания) им Жилого дома в соответствии с проектной документацией и стоящим 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 едусмотренный настоящим договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения азанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую формацию и предложение об изменении срока передачи Квартир.

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 ртографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и едъявить все необходимые для проведения регистрации документы в течение 21 календарного дня с даты о подписания.

4.2.2. Своевременно вносить денежные средства, причитающиеся с него к уплате по стоящему договору.

4.2.3. До регистрации права собственности на Квартиры не производить в Квартирах без письменных зрешений и согласований Застройщика работы по переустройству и перепланировке Квартир. Участник левого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о разрешении данных бот, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления. В случае разрешения стройщика осуществить определенные работы в Квартирах, необходимые изменения и согласования оектной документации Жилого дома, а также сами работы осуществляются за счет Участника долевого роительства. Участник долевого строительства обязан компенсировать все расходы и убытки стройщика, вызванные неисполнением данной обязанности.

4.2.4. До момента подписания акта приема-передачи квартир не производить никаких самовольных менений в Квартирах, в том числе не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных ерей и замков.

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

4.2.6. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее ока, указанного в пп 4.1.1. настоящего договора, участник долевого строительства обязан принять артиры по передаточному акту в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения разрешения на од в эксплуатацию Жилого дома, о чем Застройщиком Участнику долевого строительства направляется едомление порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

4.2.8. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

ографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на ртиры и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы после подписания с ройщиком передаточного акта.

4.2.9. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права твенности на Квартиры, в том числе по уплате государственной пошлины за регистрационные твия.

4.2.10. Предоставить Застройщику копии необходимых документов для составления акта приема-дачи квартир.

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

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

В случае, если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте договора в связи обоснованным уклонением Участника долевого строительства от приемки квартир, то Участник вого строительства обязуется компенсировать такие расходы Застройщика в день подписания приема-передачи квартир или иной срок, установленный Застройщиком.

4.2.13. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

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

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

4.5. Застройщик вправе:

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

4.5.2. Осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с стровым (условным) номером 58:29:1008003:308, а также привлекать для выполнения этих действий иализированные организации.

4.5.3. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в вом строительстве Жилого дома других участников долевого строительства, для чего нести ветствующие 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 виях, предусмотренных настоящим договором.

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

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

5. Уступка прав требований по договору

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору скается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания ронами акта приема-передачи.

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

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

6.1. Передача Квартир Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, 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. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства в срок не позднее 01 апреля 2019 года. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Квартир.

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 Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

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

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

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

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

6.8. Стороны договорились, что в случае, если Квартиры построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Квартир, 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 Квартир до их 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 являющееся 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.

наступления неблагоприятных последствий такого несообщения. В этом случае корреспонденция считается доставленной Стороне 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 58:29:1008003:308, 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, заключит 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 10 (десяти) 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 Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-1125/2015 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 30.06.2019 года, выгодоприобретателем по договору страхования является Участник долевого строительства.

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-схемой составлен на русском языке в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 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 «Т-Строй», адрес: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5, ИНН 5836623840, КПП 583601001, Пензенское отделение №8624 ПАО «Сбербанк России» г. Пенза, ул. Кураева, 1а, р/сч 40702810948000006876, к/сч 30101810000000000635, БИК 045655635

Генеральный директор _____ **С.И. Пантелейкин**

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 № 131 от 01.12.2015 года

Филькин С. П.

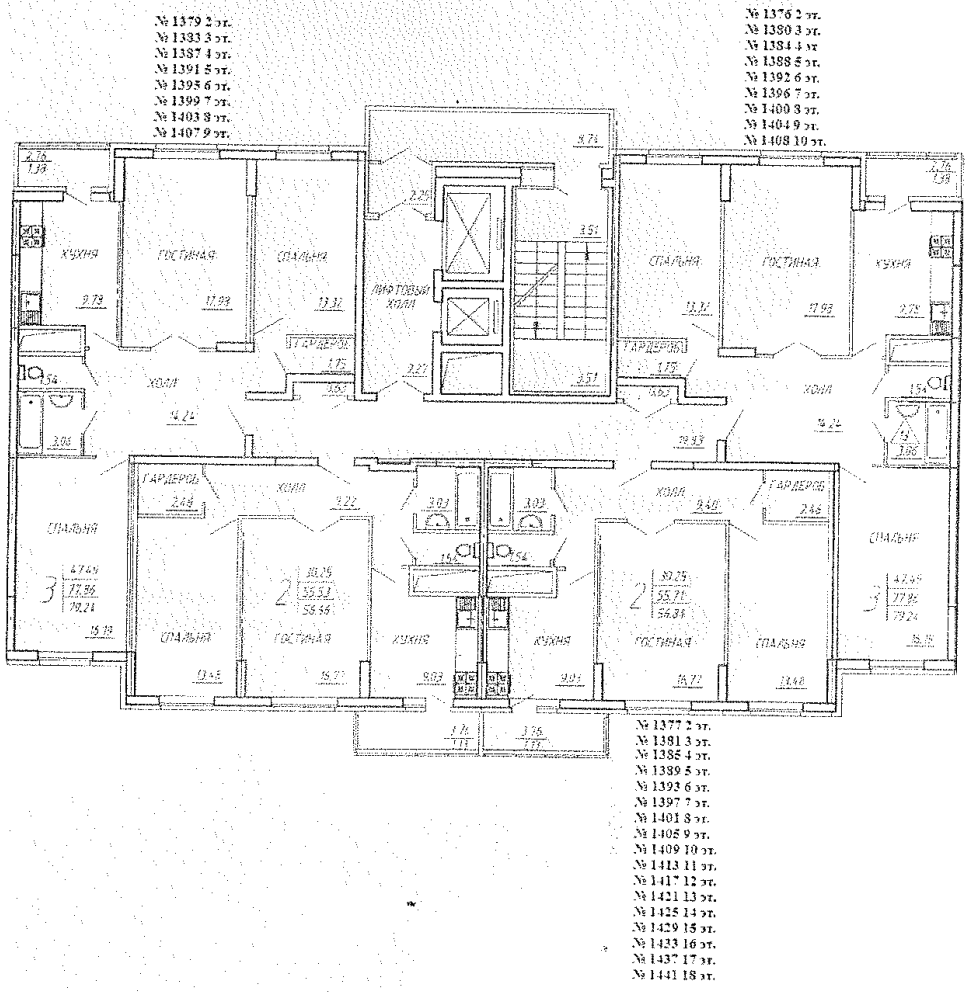
_____

План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/6А-ДУ-11/Кап АЗ/Кап

участия в долевом строительстве жилого дома

от 30.12.2015 года.



№ кв.	№ б/с	№ подъезда	№ этажа	кол-во комнат	S жил.	S без балк., лодж.	S с балк. k=0,3;лодж. k=0,5
1376	Б-1.2	10	2	3	47,49	77,86	79,24
1377	Б-1.2	10	2	2	30,25	55,71	56,84
1379	Б-1.2	10	2	3	47,49	77,86	79,24
1380	Б-1.2	10	3	3	47,49	77,86	79,24
1381	Б-1.2	10	3	2	30,25	55,71	56,84
1383	Б-1.2	10	3	3	47,49	77,86	79,24
1384	Б-1.2	10	4	3	47,49	77,86	79,24
1385	Б-1.2	10	4	2	30,25	55,71	56,84
1387	Б-1.2	10	4	3	47,49	77,86	79,24
1388	Б-1.2	10	5	3	47,49	77,86	79,24

1389	Б-1.2	10	5	2	30,25	55,71	56,84
1391	Б-1.2	10	5	3	47,49	77,86	79,24
1392	Б-1.2	10	6	3	47,49	77,86	79,24
1393	Б-1.2	10	6	2	30,25	55,71	56,84
1395	Б-1.2	10	6	3	47,49	77,86	79,24
1396	Б-1.2	10	7	3	47,49	77,86	79,24
1397	Б-1.2	10	7	2	30,25	55,71	56,84
1399	Б-1.2	10	7	3	47,49	77,86	79,24
1400	Б-1.2	10	8	3	47,49	77,86	79,24
1401	Б-1.2	10	8	2	30,25	55,71	56,84
1403	Б-1.2	10	8	3	47,49	77,86	79,24
1404	Б-1.2	10	9	3	47,49	77,86	79,24
1405	Б-1.2	10	9	2	30,25	55,71	56,84
1407	Б-1.2	10	9	3	47,49	77,86	79,24
1408	Б-1.2	10	10	3	47,49	77,86	79,24
1409	Б-1.2	10	10	2	30,25	55,71	56,84
1413	Б-1.2	10	11	2	30,25	55,71	56,84
1417	Б-1.2	10	12	2	30,25	55,71	56,84
1421	Б-1.2	10	13	2	30,25	55,71	56,84
1425	Б-1.2	10	14	2	30,25	55,71	56,84
1429	Б-1.2	10	15	2	30,25	55,71	56,84
1433	Б-1.2	10	16	2	30,25	55,71	56,84
1437	Б-1.2	10	17	2	30,25	55,71	56,84
1441	Б-1.2	10	18	2	30,25	55,71	56,84

Застройщик:
Генеральный директор

С. И. Пантелейкин

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

Л. М. Афанасьева

КОПИЯ ВЕРНА

Дополнительное соглашение № 1
к договору № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап
участия в долевом строительстве жилого дома от «30» декабря 2015 года

г. Пенза «10» марта 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй» (сокращенное наименование – ООО «Т-Строй»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Киреева Андрея Дмитриевича, 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, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»,

заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении в Договор 1/6А-ДУ-11/АЗ/Кап участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.02.2016 года за № 58-58/035-58/035/002/2016-549/1 (далее - Договор), следующих изменений:

- подпункт 4.1.1. пункта 4.1. раздела 4 Договора изложить в следующей редакции:

«4.1.1. Ввести в эксплуатацию секции (блок-секции) Б-1.2 Многоквартирного дома (результат 1-го этапа строительства Многоквартирного дома) не позднее 4 квартала 2020 года;

- пункт 6.2. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.2. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства в срок не позднее 01 июля 2021 года. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Квартир».

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, один экземпляр – в ООО «СДК «Гарант».

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

5.1. Застройщик: ООО «Т-Строй», адрес: 119361, г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 47А, строение 1, этаж 3, комната 10, ОГРН 1065836023880, ИНН 5836623840 КПП 772901001, р/сч 40702810948000006876 в Пензенском отделении № 8624 ПАО Сбербанк, к/сч 30101810000000000635, БИК 045655635

Генеральный директор

А.Д.Киреев

5.2. ООО УК «Радомир» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал», Местонахождение: 119361, г. Москва, Мичуринский проспект, д.80, ИНН 7729566990, КПП 772901001, ОКПО 78947634, расчетный счет 40701810038040000137 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Л.М. Афанасьева

«Согласовано»
ООО «СДК «Гарант»
по Доверенности № 178 от 23.12.2016 года

Якушин С.А.

Генеральный директор

Афанасьева Л. М.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области
Произведена государственная регистрация **Дополнительного соглашения**
Дата регистрации: 31.03.2017
Номер регистрации: 58:29:1008003:308-58/035/2017-5
Государственный регистратор прав

Вход. № 6/к
«11» 04 2017 г.
подпись

ПРОТОКОЛ
подведения результатов аукциона

г. Москва 20 сентября 2018 года

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «Антикризисная экспертиза»
ОГРН1157746953143
ИНН 7722342888 / КПП 772201001
Адрес местонахождения: 115088, г. Москва, ул.1-я Дубровская, д.13А, стр. 2
телефон: +7 (929) 544 60 49

Продавец имущества: Акционерное общество «Центральная трастовая компания» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал»
ОГРН 1077760573923
ИНН 7715667525 / КПП 772201001
лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданная ФСФР России 17.07.2008 г. за № 21-000-1-00575, без ограничения срока
адрес: 115088, г. Москва, улица 1-ая Дубровская, д. 13А, стр. 2, телефон: (495) 640-12-40

Форма торгов: Продажа имущества посредством аукциона

1. Наименование процедуры и предмета договора лота:
Продажа имущества посредством аукциона на повышение
Лот 1: право на заключение договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве жилого дома № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14 от 03 августа 2016 года, заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «Т-Строй» ОГРН 1065836023880, на квартиру, расположенную в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), располагающийся на земельном участке площадью 36 482 кв. м, кадастровый (условный) номер 58:29:1008003:308, со следующими параметрами:
№ кв: 1412
кол-во комнат: 3
Планируемая общая площадь без учета лоджии / планируемая жилая площадь: 77,86/47,49 кв. м
Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5) – 79,24 кв. м
№ блок-секции: Б-1.2
Подъезд: 10
Этаж: 11

Лот 2: право на заключение договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве жилого дома № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14 от 03 августа 2016 года, заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «Т-Строй» ОГРН 1065836023880, на квартиру, расположенную в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес),

располагающийся на земельном участке площадью 36 482 кв. м, кадастровый (условный) номер 58:29:1008003:308, со следующими параметрами:
№ кв: 1329
кол-во комнат: 1
Планируемая общая площадь без учета лоджии / планируемая жилая площадь: 36,27/15,06 кв. м
Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5) – 37,29 кв. м
№ блок-секции: В-1
Подъезд: 11
Этаж: 11

Лот 3: право на заключение договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве жилого дома № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14 от 03 августа 2016 года, заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «Т-Строй» ОГРН 1065836023880, на квартиру, расположенную в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства) (строительный адрес), располагающийся на земельном участке площадью 36 482 кв. м, кадастровый (условный) номер 58:29:1008003:308, со следующими параметрами:
№ кв: 1406
кол-во комнат: 2
Планируемая общая площадь без учета лоджии / планируемая жилая площадь: 55,53/30,25 кв. м
Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5) – 56,66 кв. м
№ блок-секции: Б-1.2
Подъезд: 10
Этаж: 9

2. Начальная (стартовая) цена лота:
2.1. Лот 1: 766 400 (Семьсот шестьдесят шесть тысяч четыреста) рублей, НДС не облагается.
2.2. Лот 2: 388 000 (Триста восемьдесят восемь тысяч) рублей, НДС не облагается.
2.3. Лот 3: 564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не облагается.

Извещение о проведении настоящей процедуры были размещены «31» августа 2018 г. на электронной площадке: Закрытое акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» (ЗАО «Сбербанк-АСТ») на сайте http://utp.sberbank-ast.ru/ в торговой секции «Закупки и Продажи» в разделе «Продажи».

В связи с тем, что в результате аукциона не было подано ни одной заявки признать процедуру несостоявшейся.

Протокол подведения итогов процедуры будет размещен на электронной площадке: Закрытое акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» (ЗАО «Сбербанк-АСТ») на сайте http://utp.sberbank-ast.ru/ в торговой секции «Закупки и Продажи» в разделе «Продажи».

Генеральный директор
ООО «Антикризисная экспертиза» Е.М. Варганова

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Фото объекта