



АБК
ОЦЕНКА

ОТЧЁТ О-09/08/17-213 **от 09 августа 2017 г.**

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, ПЛОЩАДЬЮ 49,20 кв. м (С
УЧЕТОМ ЛОДЖИИ), РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛ., Г. ПЕНЗА, ОКТЯБРЬСКИЙ Р-Н, УЛ.
ЛАДОЖСКАЯ, Д. 148 А, КВ. 2

ПО СОСТОЯНИЮ НА 09 АВГУСТА 2017 Г.





АБК
ОЦЕНКА

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

09 августа 2017 г.

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

УВАЖАЕМАЯ ЛАРИСА МИХАЙЛОВНА!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 213 от 31 июля 2017 г. к Договору №Кап-01/10 от 15 января 2010 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющей Компанией «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Астафьевой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава, Оценщик Исполнителя произвел оценку справедливой стоимости однокомнатной квартиры, площадью 49,20 кв. м (с учетом лоджии), расположенной по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, кв. 2.

Оценка произведена по состоянию на 09 августа 2017 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая использовалась при расчёте справедливой стоимости Объекта оценки. Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир».

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

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на 09 августа 2017 г. итоговая величина справедливой стоимости однокомнатной квартиры, площадью 49,20 кв. м (с учетом лоджии), расположенной по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, кв. 2, без учета НДС, с учетом округления до тысяч рублей составляет:

1 712 000 (Один миллион семьсот двенадцать тысяч) рублей РФ

Генеральный директор
ООО «Активные Бизнес Консультации»



О. С. Астафьева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	6
1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.4 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
1.4.1 Общие допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	8
1.4.2 Специальные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	9
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1 Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
2.2 Анализ местоположения Объекта оценки	13
2.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также его юридическое описание	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	22
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	29
3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	36
3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	42
3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	43
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	46
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	48
5.1 Методология расчета справедливой стоимости Объекта оценки	48
5.1.1 Последовательность определения стоимости	48
5.1.2 Иерархия данных и применяемые методы	48
5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход	53
5.1.4 Доходный подход	53
5.1.5 Затратный подход	54
5.2 Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	55
5.2.1 Подбор объектов-аналогов	55
5.2.2 Описание вводимых корректировок	61
5.2.3 Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	68
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	73
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	74
8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ.....	75
Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.....	80
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность результатов оценки.....	88
Приложение №3. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	103

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Дополнительное соглашение № 213 от 31 июля 2017 г. к Договору № Кап-01/10 от 15 января 2010 г., заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющей Компанией «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Астафьевой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Наименование	Квартира
Адрес расположения	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А
Номер квартиры	2
Кадастровый (или условный) номер	58:29:1008004:5162
Количество комнат, шт.	1
Общая площадь без учета лоджии, кв. м	45,10
Общая площадь с учетом лоджии (с коэф.0,5), кв. м	47,15
Общая площадь с учетом лоджии, кв. м	49,20
Этаж расположения / этажность	1/16

Источник: копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

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

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость однокомнатной квартиры, площадью 49,20 кв. м (с учетом лоджии), расположенной по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, кв. 2, в рамках подходов, руб.	1 711 855,74	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, с учетом округления до тысяч, руб.	1 712 000		

Источник: расчеты Оценщика

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

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

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на 09 августа 2017 г. итоговая величина справедливой стоимости однокомнатной квартиры, площадью 49,20 кв. м (с учетом лоджии), расположенной по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, кв. 2, без учета НДС, с учетом округления до тысяч рублей составляет:

1 712 000 (Один миллион семьсот двенадцать тысяч) рублей РФ

Оценщик:

Член Некоммерческого партнерства
саморегулируемая организация
«Кадастр-оценка», номер по реестру:
00737 от 13 ноября 2015 г.

**Генеральный директор ООО
«Активные Бизнес Консультации»**

А. К. Веришко



О. С. Астафьева

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки / состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Однокомнатная квартира, площадью 49,20 кв. м (с учетом лоджии), расположенная по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, кв. 2:					
	Номер квартиры	№ подъезда	№ этажа	Количество комнат, шт.	Общая площадь без учета балкона / лоджии, кв. м	Общая площадь с учетом балкона / лоджии, кв. м
	2	1	1	1	45,10	49,20
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей, представлен в п. 2.1 Отчета					
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, доверительное управление					
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право собственности, без учета ограничений (обременений) права					
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки					
Предполагаемое использование результатов оценки	Для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»					
Вид стоимости	Справедливая стоимость					
Дата оценки	09 августа 2017 г.					
Осмотр Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки не проводился. Оценка проводится по документам и фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.					
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки. Полный перечень допущений и ограничений указан в пункте 1.4 Отчета «Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения».					
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует					

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»; <u>ОГРН, дата присвоения:</u> 1077746271437 от 31 января 2007 г.; <u>Место нахождения:</u> 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 32, пом. I, эт. 4, комн. 25.</p>
<p>Сведения об Оценщике, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Веришко Александр Казимирович; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков:</u> член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка»; <u>Номер по реестру:</u> 00737 от 13 ноября 2015 г.; <u>Номер контактного телефона Оценщика:</u> +7 (495) 723-13-35; <u>Адрес электронной почты Оценщика:</u> abk@active-consult.ru; <u>Почтовый адрес / место нахождения Оценщика:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3; <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации»; <u>ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> 1057747886096; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19 августа 2005 г.; <u>Место нахождения юридического лица:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3; <u>Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности юридического лица:</u> полис страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-000200/16 от 03 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек, выдан Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», срок действия с 18 августа 2016 г. по 17 августа 2017 г.; <u>Система менеджмента качества организации соответствует международному стандарту ISO 9001:2015 (ГОСТ Р ИСО 9001-2015).</u></p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</p>	<p>Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика выполнены:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; ♦ в отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; ♦ юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика; ♦ Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором Заказчика, как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор; ♦ вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, негативно влияющие на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, отсутствуют; ♦ размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки (в том числе размер оплаты Оценщику за проведение

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации	оценки Объекта оценки). Не привлекались
---	--

1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

- При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в не задокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

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

- Осмотр Объекта оценки не проводился. Оценка проводится по документам и фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- В связи с тем, что Объект оценки оформлен в общую долевую собственность владельцев паев «ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал», Объект оценки имеет ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к оцениваемому объекту в целом. Соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете (так как при оценке части Объекта (доли в Объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого Объекта).
- Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком, при этом данный факт не влияет на результат оценки.
- Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта

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

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития России № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития России № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 мая 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития России № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 мая 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития России № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Стандарты и правила Саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», утвержденные Решением Правления Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» (Протокол №02/17 от 30 января 2017 г.) (в действующей редакции);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», утвержденные Решением Правления Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» (Протокол №02/17 от 30 января 2017 г.) (в действующей редакции).

Федеральные стандарты оценочной деятельности ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3). ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку Объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7), стандарты и правила Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» применяются, так как Оценщик является членом Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка». Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

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

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

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

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

- документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии представлены в Приложении № 3 к Отчету, предоставлены Заказчиком);
- Дополнительного соглашения № 213 от 31 июля 2017 г. к Договору № Кап -01/10 от 15 января 2010 г.;
- нормативных актов (см. п. 1.5 и п. 7 Отчета);
- методической литературы (п. 7 Отчета);
- информационно-аналитических источников (ссылки на источники см. по тексту Отчета).

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

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

- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, от 13 сентября 2016 г.;
- Договор № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК участия в долевом строительстве жилого дома от 21 августа 2013 г.;
- Кадастровый паспорт помещения № 5800/300/16-182006 от 20 июля 2016 г. (один лист из двух);
- Технический паспорт здания многоквартирный дом по состоянию на 03 марта 2016 г. (фрагмент);
- Фотоматериалы (п. 2.2 Отчета).

Помимо предоставленных Заказчиком документов Оценщик использовал Проектную декларацию строительства 16-ти этажного жилого дома № 1а в микрорайоне № 3 III очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе от 14 мая 2013 г. (с изменениями и дополнениями на дату оценки), представленную на сайте <http://203000.ru/eshop/good/105/>.

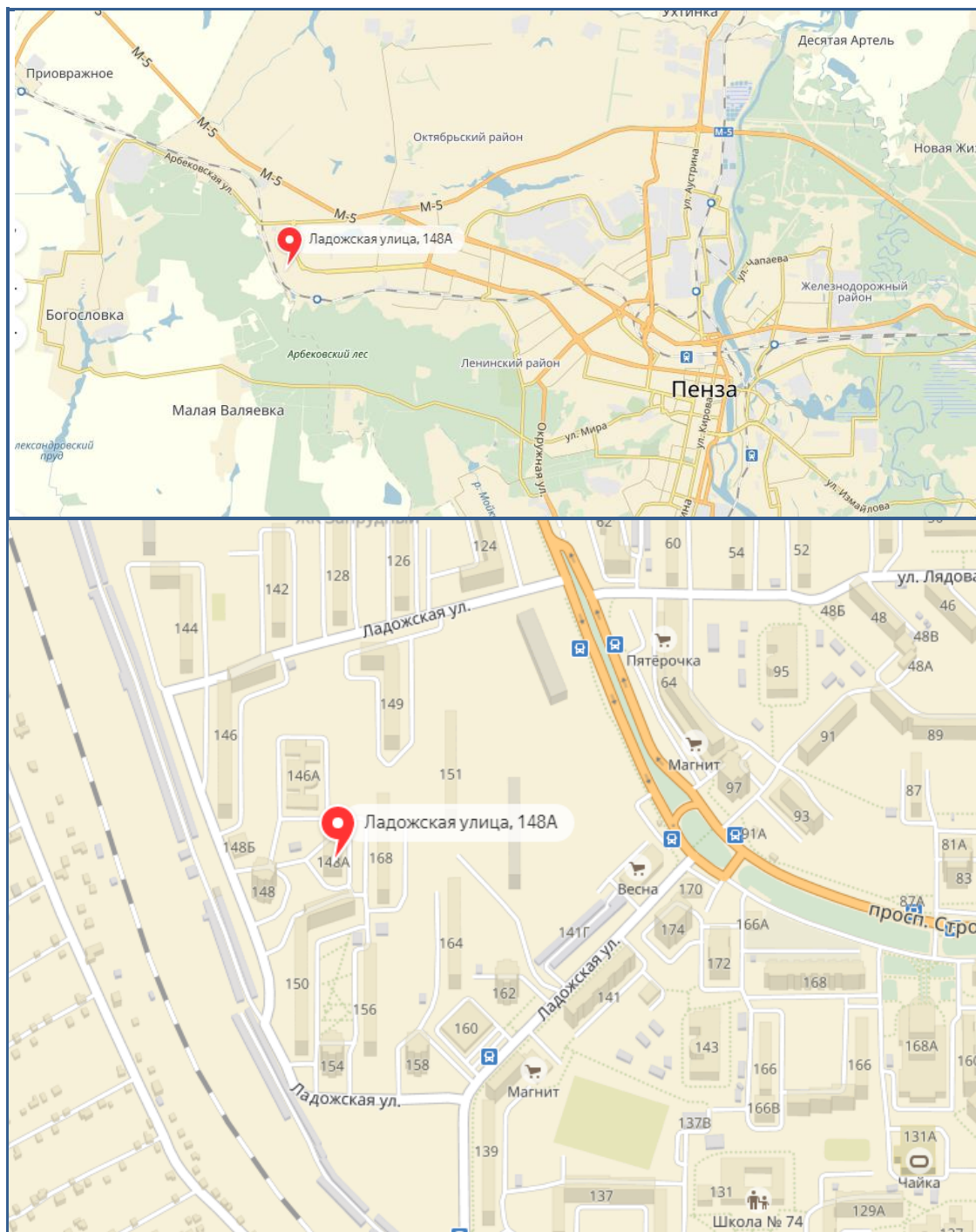
Так как Оценщику доступны основные документы и данные об Объекте оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Дополнительного

соглашения к Договору на проведение оценки и предоставленных сведений, а также сведений из открытых информационных источников.

2.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой однокомнатную квартиру, площадью 49,20 кв. м (с учетом лоджии), расположенную по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, кв. 2. Ниже приведено местоположение оцениваемого объекта на карте.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки



Источник: данные информационного портала maps.yandex.ru

Оцениваемый объект расположен в Октябрьском районе г. Пензы, жилком микрорайоне Арбеково. Ниже представлено описание города, района и микрорайона.

Пенза – столица Пензенской области, является городом областного подчинения. Пенза расположена на Приволжской возвышенности, на р. Сура (приток Волги). В городе

проживает около 35% населения области, общая численность населения – 523 726 человек (2017 г.)¹. Площадь города составляет 305,1 кв. км.

Город Пенза является административным, промышленным и культурным центром Пензенской области. Здесь сосредоточена основная часть учреждений культуры. Располагаясь в пределах Приволжской возвышенности у слияния двух рек Пензы и Суры, город обладает выгодным геостратегическим положением. Находясь в центре России, в 709 км от Москвы, г. Пенза является связующим звеном между европейскими и восточными регионами страны.

Территориальная структура города представлена 4-мя образованиями (административными районами):

- ♦ Железнодорожный район;
- ♦ Ленинский район;
- ♦ Октябрьский район;
- ♦ Первомайский район.

*Источник: свободная энциклопедия «Википедия»,
<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0>*

Октябрьский район – самый большой из четырёх районов Пензы, расположен в северо-западной части города. Район образован 28 апреля 1962 года. Население района по данным на 01 января 2017 г. составляет 181 749 человек. Неформально район подразделяют на 4 микрорайона: Арбеково, Заводской, Северная поляна и Заря (коттеджный посёлок). Арбеково — самый крупный и наиболее плотно заселённый микрорайон Пензы.

*Источник: свободная энциклопедия «Википедия»,
[https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_район_\(Пенза\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_район_(Пенза))*

ЖК²«Новый город»

ЖК «Новый город» находится в районе Арбеково г. Пензы.

Одно из ключевых преимуществ жилого комплекса «Новый город» – благоустройство придомовой территории. Территория благоустроена и облагорожена декоративными газонными растениями. Дворовая территория оборудована детской игровой площадкой, спортивной площадкой и зонами отдыха.

В жилом комплексе «Новый город» предполагается функциональное зонирование:

- ♦ зона проживания и активного отдыха;
- ♦ коммерческая зона (торговый центр и т.д.);
- ♦ зона гостевого паркинга.

ЖК «Новый город» обладает развитой инфраструктурой:

- ♦ детские сады и школы;
- ♦ поликлиника и больница;
- ♦ универсамы и торговые комплексы;
- ♦ спортивно-оздоровительные и торгово-развлекательные центры;
- ♦ автозаправочные станции и станция технического обслуживания;
- ♦ химчистки и др. предприятия сферы обслуживания.

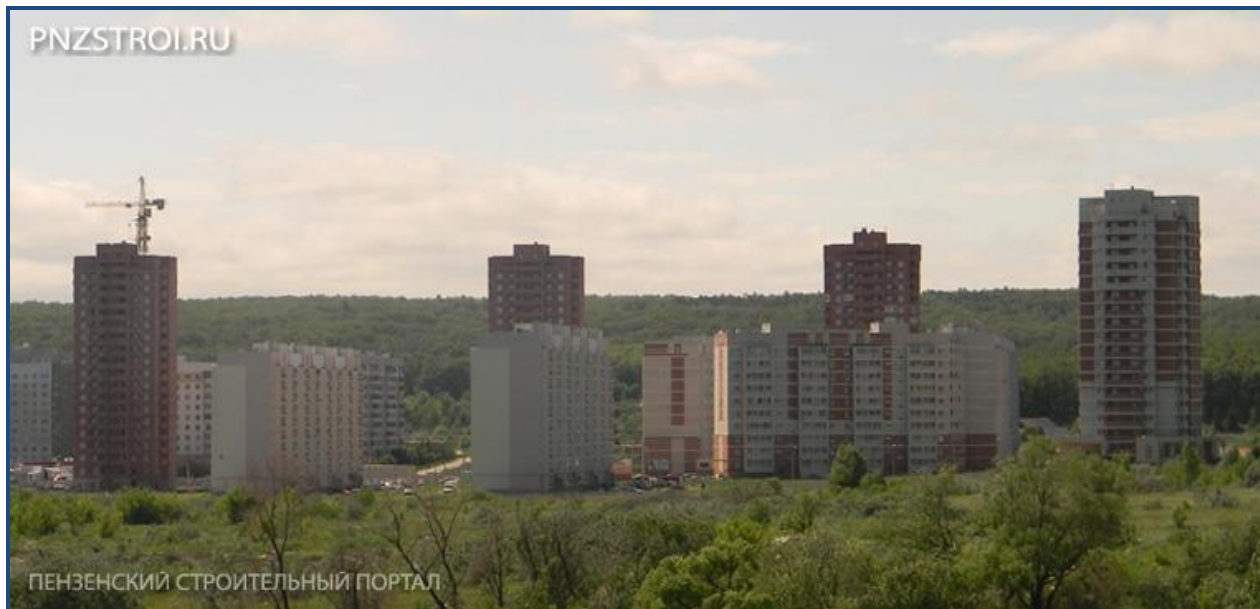
¹Источник: свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/wiki/%CF%E5%ED%E7%E0>

²ЖК - жилой комплекс.

Жилой комплекс «Новый город» состоит из 8-ми домов переменной этажности от 10 до 18-ти этажей.

Источник: данные информационного портала, <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3234>, информационного портала <http://kvartira58.ru/object/view/28/novji-gorod/>

Рисунок 2. Жилой комплекс «Новый город», в котором расположен оцениваемый объект



Источник: Пензенский строительный портал, <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3234>

Рисунок 3. Жилой дом, в котором расположен оцениваемый объект (д. 148А)



Источник: Пензенский строительный портал, <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/68392>

Далее Оценщик приводит краткое описание характеристик местоположения оцениваемого объекта.

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения

Наименование объекта	Квартира
Адрес местоположения	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А
Ближайшая остановка общественного транспорта	В ≈450 м – остановка общественного транспорта «маг. Караван» (автобусы №№ 66 и 82с, маршрутные такси №№ 27, 39, 55), в ≈750 м – «мкр. Запрудный» (автобусы №№ 30, 54, 66 и др., троллейбусы №№ 4, 6, 7, маршрутные такси №№ 2а, 4, 16 и др.)
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	5-10 минут пешком
Типичная застройка района	Находится в жилом массиве
Инфраструктура района	Супермаркеты, магазины, торгово-развлекательные комплексы, школы, детские сады и др.
Предусмотренные элементы благоустройства	Детские спортивные и детские площадки для разных возрастов с игровым оборудованием, площадки для отдыха взрослых, площадки для хозяйственных целей, пешеходные дорожки и тротуары, твердое покрытие дорог и тротуаров, автостоянки для временного хранения автомобилей, устройство газонов, озеленение высадкой кустарников, деревьев и др.
Парковка	Наземная

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком

Вывод: Оцениваемая квартира расположена в ЖК «Новый город», в жилом микрорайоне Арбеково Октябрьского района г. Пензы. Данный район находится на окраине города. Район преимущественно застроен типовым современным жильем. Застройка района плотная, население района по данным на 01 января 2017 г. составляет 181 749 человек из общих 523 726 человек населения всего города. В пешей доступности от Объекта оценки расположены остановки общественного транспорта, что говорит о хорошей транспортной доступности. Рядом с жилым домом расположены необходимые объекты инфраструктуры: супермаркеты, магазины, торгово-развлекательные комплексы, школы, детские сады и др. Анализ района местоположения Объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта, в частности при условии использования его в качестве жилого помещения (квартиры).

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

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики дома, в котором расположен Объект оценки

Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Адрес (местоположение)	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А
Количество квартир в строящемся жилом доме	Количество квартир – 128 шт., в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ♦ однокомнатных – 49 шт.; ♦ двухкомнатных – 79 шт.
Год постройки	2016 г.
Этажность	16
Основные конструктивные элементы здания	Кладка наружных стен – сплошная с утеплением наружной стороны и состоит из слоев: внутреннего слоя кирпичной кладки, слоя утеплителя и наружного защитно-декоративного слоя из штукатурки. Утеплитель – плиты пенополистирольные с расщечками из минераловатных плит. Внутренние стены – кирпичные. Перегородки – из пазогребневых плит. Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты. Крыша – теплый чердак. Кровля – плоская, рулонная, с внутренним водостоком. Лестница – сборные железобетонные марши; площадки монолитные железобетонные. Плиты лоджий – монолитные железобетонные плиты. Ограждение балконов и лоджий – из керамического полнотелого кирпича. Боковые стены лоджий – кирпичные. Блоки оконные и двери балконов – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом; витражи – из алюминиевого профиля с однокамерным стеклопакетом. Двери наружные – металлические. Лифты – пассажирские спаренные, грузоподъемностью 400 и 630 кг.
Внутренние инженерные сети	Водопроводная сеть из стальных оцинкованных труб; канализация – чугунные и полиэтиленовые трубы.

Общее имущество многоквартирного дома	Техподполье, чердак, машинное отделение лифта, вентканалы, электрощитовая, сантехнические ниши, коридоры, лестничные площадки и марши.
Наличие в доме нежилых помещений	Нежилые помещения в жилом доме отсутствуют
Застройщик	Общество с ограниченной ответственностью «Пензенская строительная компания»

Источник: Проектная декларация строительства 16-ти этажного жилого дома № 1а в микрорайоне № 3 III очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе от 14 мая 2013 г. (с изменениями и дополнениями на дату оценки), представленная на сайте <http://203000.ru/eshop/good/105/>

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, а также его юридическое описание

Наименование объекта	Квартира
Адрес местоположения	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А
Кадастровый номер	58:29:1008004:5162
Назначение	Жилое
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Количество комнат, шт.	1
Общая площадь без учета лоджии, кв. м	45,10
Общая площадь с учетом лоджии (с коэф.0,5), кв. м	47,15
Общая площадь с учетом лоджии, кв. м	49,20
Жилая площадь, кв. м	19,60
Наличие балкона/ лоджии	Лоджия
Санузел	Раздельный санузел
Высота помещений по внутреннему обмеру, м	2,60
Этаж расположения объекта	1
Этажность жилого дома, без учета подвала и чердака	16
Основные конструктивные элементы жилого дома, в котором расположен Объект оценки	Кладка наружных стен – сплошная с утеплением наружной стороны и состоит из слоев: внутреннего слоя кирпичной кладки, слоя утеплителя и наружного защитно-декоративного слоя из штукатурки. Утеплитель – плиты пенополистирольные с расщечками из минераловатных плит. Внутренние стены – кирпичные. Перегородки – из пазогребневых плит. Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты. Крыша – теплый чердак. Кровля – плоская, рулонная, с внутренним водостоком. Лестница – сборные железобетонные марши; площадки монолитные железобетонные. Плиты лоджий – монолитные железобетонные плиты. Ограждение балконов и лоджий – из керамического полнотелого кирпича. Боковые стены лоджий – кирпичные. Блоки оконные и двери балконов – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом; витражи – из алюминиевого профиля с однокамерным стеклопакетом. Двери наружные – металлические. Лифты – пассажирские спаренные, грузоподъемностью 400 и 630кг.
Год постройки жилого дома, в котором расположен Объект оценки	2016 г.
Качество и состояние внутренней отделки ³	Черновая отделка
Внутренняя отделка	Входная дверь – ДВП; окна: пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок; внутриквартирные перегородки возводятся в соответствии с проектной документацией; подготовка бетонных поверхностей потолков и стен под шпатлевку, поверхности стен оштукатуриваются

³ Информация о типе отделки жилых помещений жилого дома по адресу: г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, получена в ходе интервьюирования представителя Застройщика, тел.: +7 (814) 220-30-00. Данная информация также подтверждается фотоматериалами, предоставленными Заказчиком и данными из Договора № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК участия в долевом строительстве жилого дома от 21 августа 2013 г.

Внутриквартирные инженерные коммуникации	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 заглушек; устанавливаются счетчики холодной и горячей воды; электроснабжение – выполняется прокладка распределительных кабельных линий до квартиры и по квартире, устанавливается электросчетчик, одно-двух клавишные выключатели, розетки, патроны; полы – черновая стяжка
Сети и системы инженерно-технического обеспечения дома	Водоснабжение, канализация, лифт, центральное горячее водоснабжение, центральное отопление, электроснабжение
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует полной/ частичной замены) при сдаче дома в эксплуатацию	Новое
Наличие встроенного оборудования, мебели и т.п., учитываемого при оценке	Отсутствует
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) имущественных прав	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СКМ Капитал» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты субъекта права	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 13 сентября 2016 г.

Источник: копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

На дату оценки Объект находится в общей долевой собственности паевого инвестиционного фонда. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако, в соответствии с п. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

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

В связи с тем, что Объект оценки находится в общей долевой собственности владельцев паев «ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал», Объект оценки имеет ограничение (обременение) права – доверительное управление.

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

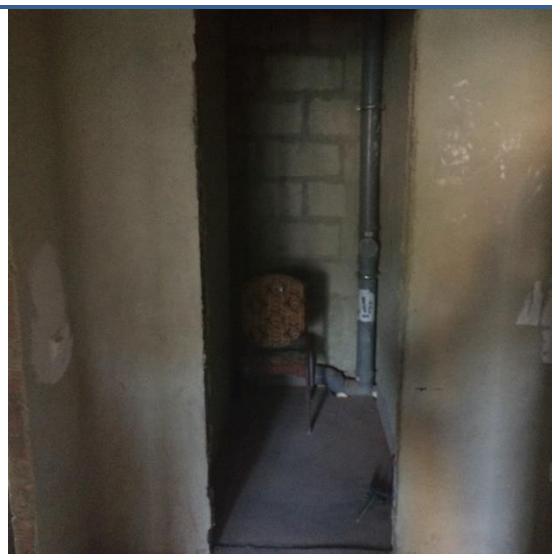
Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Таблица 6. Фотографии Объекта оценки

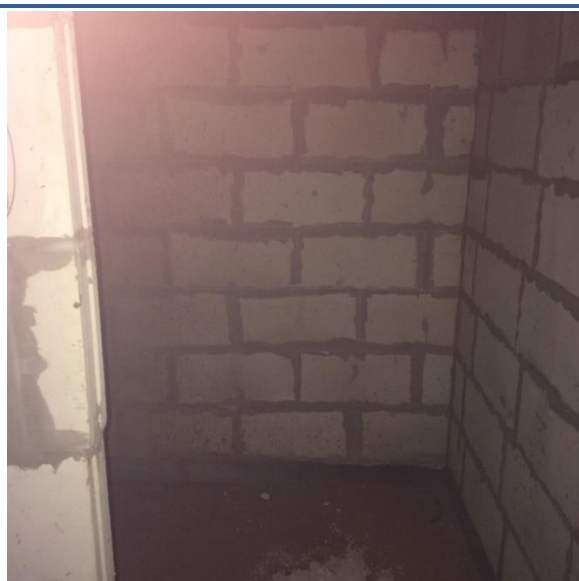
	
Внешний вид здания	Входная дверь
	
Кухня	



Холл



Уборная



Ванная комната



Кладовая



Гостинная





Лоджия

Источник: фотоматериалы, предоставленные Заказчиком

Вывод: Оцениваемым объектом является однокомнатная квартира на первом этаже кирпичного 16-ти этажного жилого дома. На дату проведения оценки жилой дом сдан, но оцениваемая квартира не используется в качестве жилого помещения, ввиду необходимости проведения ремонтных работ. В оцениваемой квартире имеется лоджия и отдельный санузел. Выгодное расположение, функциональное назначение, окружение (как непосредственное, так и более далекое) и прочие факторы предопределяют интерес потенциальных покупателей к оцениваемому объекту. В связи со сложившейся ситуацией на рынке объектов жилой недвижимости можно сделать вывод о достаточном уровне ликвидности оцениваемого объекта.

Объект оценки принадлежит своим владельцам на праве общей долевой собственности. Оцениваемым правом является собственность без учета ограничений (обременений) прав. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Какие-либо иные ограничения (обременения) права в отношении оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что оцениваемый объект полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений) права, а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

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

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

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

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

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

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

*Источник: статья «PEST – анализ»,
<http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок»,
http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412; анализ Оценщика*

Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости

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

Формируются три новых центра экономической силы: Трансатлантическое и Транстихоокеанское партнерства, а также пространство Великого шелкового пути, к формированию которого недавно приступил Китай. При этом глобальная конфликтность будет реализовываться в форме не только региональных, локальных, но и, главное, внутренних конфликтов. Велика вероятность возникновения новых конфликтов, которые будут сопровождать дрейф «глобального центра силы» от США к Китаю.

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

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

Таблица 7. Макроэкономические тенденции в мире

Сегмент	С одной стороны	С другой стороны	Риск
Экономическая политика	Ситуация стабильна, негатив локализован	Возрастает влияние популизма	Дезинтеграция, усиление волатильности и неопределенности
Денежная политика	Ставки близки к нулю	Инфляция низка	Повышение ставок, дефляция, делевериджинг, финансовая волатильность
Рынок труда	Новые технологии	Рост скрытой безработицы	Снижение потребления Вывод производств из Китая Социальные протесты и экономический популизм
Валютный рынок	Сильный доллар	Низкий рост в США при низкой инфляции, несмотря на QE	Снижение экономики США, распродажа активов, сворачивание carry-trade
Кредитный рынок	Низкие ставки	Слабые банки и рост плохих долгов	Крах крупных банков Недейственность кредитных стимулов Кризис «плохих долгов»
Сырьевой рынок	Дно достигнуто, произошел отскок	Рост предложения возобновился, контролировать предложение сложнее	Падение цен по причинам: а) отсутствия консенсуса продавцов б) развития технологий в) макроэкономической нестабильности г) рисков основных потребителей
Фондовый рынок	Новые максимумы	Эффект финансовых пузырей	Дисбалансы, перегрев, крах рынков, высокая волатильность
Мировая торговля	Углубление глобализации и интеграции	Вexit, выход США из ТТИР и TPP партнерств, референдумы о выходе и отделении в ЕС	Спад внешней торговли, изоляционные тенденции, торговые войны

Источник: Национальное рейтинговое агентство, «Макроэкономический прогноз ситуации в России и мире в 2017 г.», дата публикации 26 декабря 2016 г., http://www.rational.ru/sites/default/files/analytic_article/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%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%B8%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%20%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B5%20%D0%B2%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83.pdf

Риски и возможности для российской экономики в 2017 г.

Риски:

- Основные факторы, обеспечивающие стабильность – цены на нефть, при снижении цен нестабильность увеличивается, при росте позитивное влияние умеренное;

- Планируемое повышение налогов не дает стимулов к инвестициям;
- Снижение стоимости кредита идет медленно и сопровождается отсутствием у банков желания кредитовать;
- Реальные доходы населения продолжают снижаться – плохо для потребительского сегмента, розничной торговли и жилого строительства.

Возможности:

- Может быть принята долгосрочная стратегия экономического развития (Кудрин, Титов и др.) что откроет дорогу к переменам в экономике;
- Договоренности с ОПЕК открывают путь к стабилизации цен на нефть;
- Низкая инфляция и низкие ставки стимулируют потребление и кредитование экономики банками;
- ЦБ ожидает роста реальных доходов населения в 2017 г.

Риски и возможности в бюджетной политике в 2017 г.

Риски:

- Сверхдоходы при цене на нефть выше \$60;
- Ограничение на индексацию пенсий (заложено 10%, инфляция 4%);
- Приватизация госкомпаний (в бюджете минимальная сумма);
- Размещение на рынке госдолга (в 2017 г. ожидается рост, график погашения в следующие годы стимулирует рост заимствований);
- ЕСН и НДС как факторы роста сбора налогов;
- Растет контроль над бюджетными расходами, их доля в ВВП снижается (более стабильная экономическая политика).

Возможности:

- Исчерпание резервного фонда;
- Правительству придется корректировать бюджет при стоимости нефти ниже 35 долл. за баррель;
- Растут глобальные риски и неопределенность.

Госдолг регионов медленно снижается (-2,28%), углубляется дифференциация и расслоение (15 регионов нарушают бюджетный кодекс), растет нагрузка на федеральный бюджет за счет увеличения доли бюджетных кредитов.

Санкции

Санкции продолжают действовать в нынешних параметрах. Они будут оказывать влияние на макроэкономику, но эксперты не считают это влияние определяющим.

США: избрание Дональда Трампа не приведет к отмене санкций из-за консолидированной позиции по Украине и Крыму в конгрессе между республиканцами и демократами.

ЕС: пока позиции про-российских сил для снятия санкций слабы, проигрыш про-российского кандидата в Австрии, неопределенность в Италии.

Сирия: новые риски для ввода дополнительных санкций против России и обострения отношений; конфликт будет длиться долго, как всегда на Ближнем Востоке.

Контрсанкции: ограниченный потенциал стимулирования сельского хозяйства. Контрсанкции не имеют долгосрочного эффекта для экономики. При отмене санкций возможен 6% рост инвестиций и 1% дополнительного роста ВВП.

Нефть

Основной фактор на рынке нефти – высокая волатильность и ребалансировка предложения.

Ключевые факторы риска:

- При росте цены заморозка / ограничение добычи невыгодно ОПЕК;
- Ливия и Нигерия могут компенсировать ОПЕК по новым объемам;
- Рост добычи США (плюс обещания Трампа по либерализации экспорта);
- Планируется рост добычи в Мексике;
- Иран вышел на рынок.

Ключевые факторы роста цен на нефть:

- Прогноз МЭА, в 2017 году спрос на нефть +1,2 млн барр. в сутки;
- Рост спроса в Китае и Индии;
- Геополитические риски в ключевых нефтеносных регионах мира.

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

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

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

Также на стоимость Объекта оценки могут влиять различные политические факторы:

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

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

статья «России угрожают три новых центра силы», 14 сентября 2016 г., <http://eurasian-defence.ru/?q=analitika/rossii-ugrozhayut-tri-novyh>,

статья «Дмитрий Тренин: Внешняя политика России в ближайшие пять лет: цели, стимулы, ориентиры», 29 апреля 2016 г., <http://svop.ru/main/20112/>;

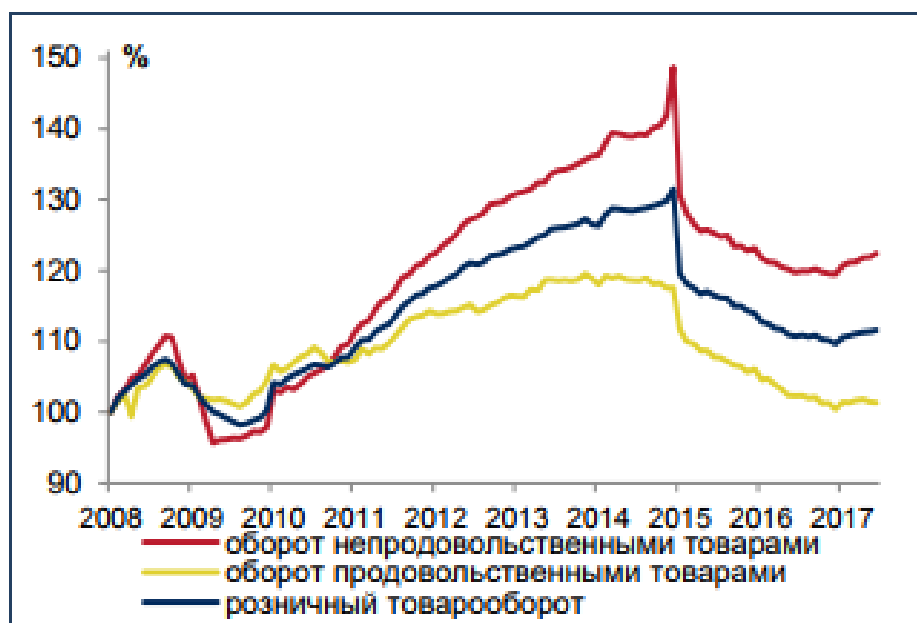
Национальное рейтинговое агентство, «Макроэкономический прогноз ситуации в России и мире в 2017 г.», дата публикации 26 декабря 2016 г., http://www.rational.ru/sites/default/files/analytic_article/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%8D%D0%

BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%20%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B5%20%D0%B2%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83.pdf;
анализ, проведенный Оценщиком;

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июне 2017 года

- Статистические данные за июнь 2017 г. показывают, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос - как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Рисунок 4. Восстановление потребительского спроса



Источник: Доклад «Картина экономики за июнь 2017 года» от 28 июля 2017 г., <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6%), обрабатывающие производства (0,5%) и транспортный комплекс (0,4%). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3% и 0,7%, соответственно).
- В июне 2017 г. наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м по итогам мая). В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г).
- Обрабатывающая промышленность по итогам июня 2017 г. продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Металлургический комплекс (-

2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г).

Рисунок 5. Динамика промышленности



Источник: Доклад «Картина экономики за июнь 2017 года» от 28 июля 2017 г., <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

- Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г). Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2 квартале 2017 г. после 15,1% г/г в 1 квартале 2017 г.), однако находится в устойчивой положительной области.
- Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг в июне 2017 г. 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае 2017 г. Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей в мае и июне 2017 г. демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае. Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика, по первоначальной оценке). В июне - снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия 2016 года.

- Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае 2017 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост - 7,0% г/г), в июне 2017 г., по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост - 7,4% г/г). За первое полугодие 2017 года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период - 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности. Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне 2017 г. в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май 2017 г., составило 5,3% безработных от численности рабочей силы.

Источник: Доклад «Картина экономики за июнь 2017 года» от 28 июля 2017 г., <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

- Средняя заработная плата в мае 2017 года составила 40 640 руб. и выросла, согласно оценке Росстата, на 7,9% к маю 2016 года. В реальном выражении средняя зарплата в мае 2017 года увеличилась на 3,7%.

Источник: статья «Реальные доходы россиян продолжают снижаться» от 20 июня 2017 г., <http://www.rosbalt.ru/business/2017/06/20/1624619.html>

- В июне 2017 года уровень инфляции в России составил 0,61%, что на 0,24 больше, чем в мае 2017 года и на 0,25 больше, чем в июне 2016 года. Вместе с этим, инфляция с начала 2017 года составила 2,30%, а в годовом исчислении - 4,35%.

Источник: статья «Уровень инфляции в Российской Федерации в 2017 году», без даты публикации, <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation>

Основные тенденции социально-экономического положения Пензенской области в январе-июне 2017 г.

- Оборот всех организаций (включает в себя стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручку от продажи приобретенных на стороне товаров) по всем видам экономической деятельности за январь-июнь 2017 г. составил 268 556,10 млн руб., или 104,9% к январю-июню 2016 г. (в действующих ценах). Оборот организаций с видом деятельности «добыча полезных ископаемых» равен 428,50 млн руб., или 0,20% от общего оборота и 114,40% к январю-июню 2016 г., с видом деятельности «обрабатывающие производства» – 76 579,30 млн руб., или 28,50% от общего оборота и 100,50% к аналогичному периоду 2016 года, «обеспечение электрической энергией, газом и паром» – 22 436,1 млн руб., или 8,40% от общего оборота и 111,20% к аналогичному периоду 2016 года, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов» 2 782,40 млн руб. или 1,00% от общего оборота и 110,10% к аналогичному периоду 2016 года. В январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. по полному кругу предприятий индекс промышленного производства составил 103,40 %.
- Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2017 г. составил 11 453,90 млн руб., или 82,60% к январю-июню 2016 г. (в сопоставимой оценке). В январе-июне 2017 г. за счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено жилых домов общей площадью 285,60 тыс. кв. м, что составило 91,50% к уровню января-июня 2016 г. Во II квартале 2017 г. (на конец квартала) на рынке жилья Пензенской области средняя цена 1 кв. м общей площади проданной квартиры составила на первичном рынке 38 466,21 руб., на вторичном рынке 39 080,01 руб.

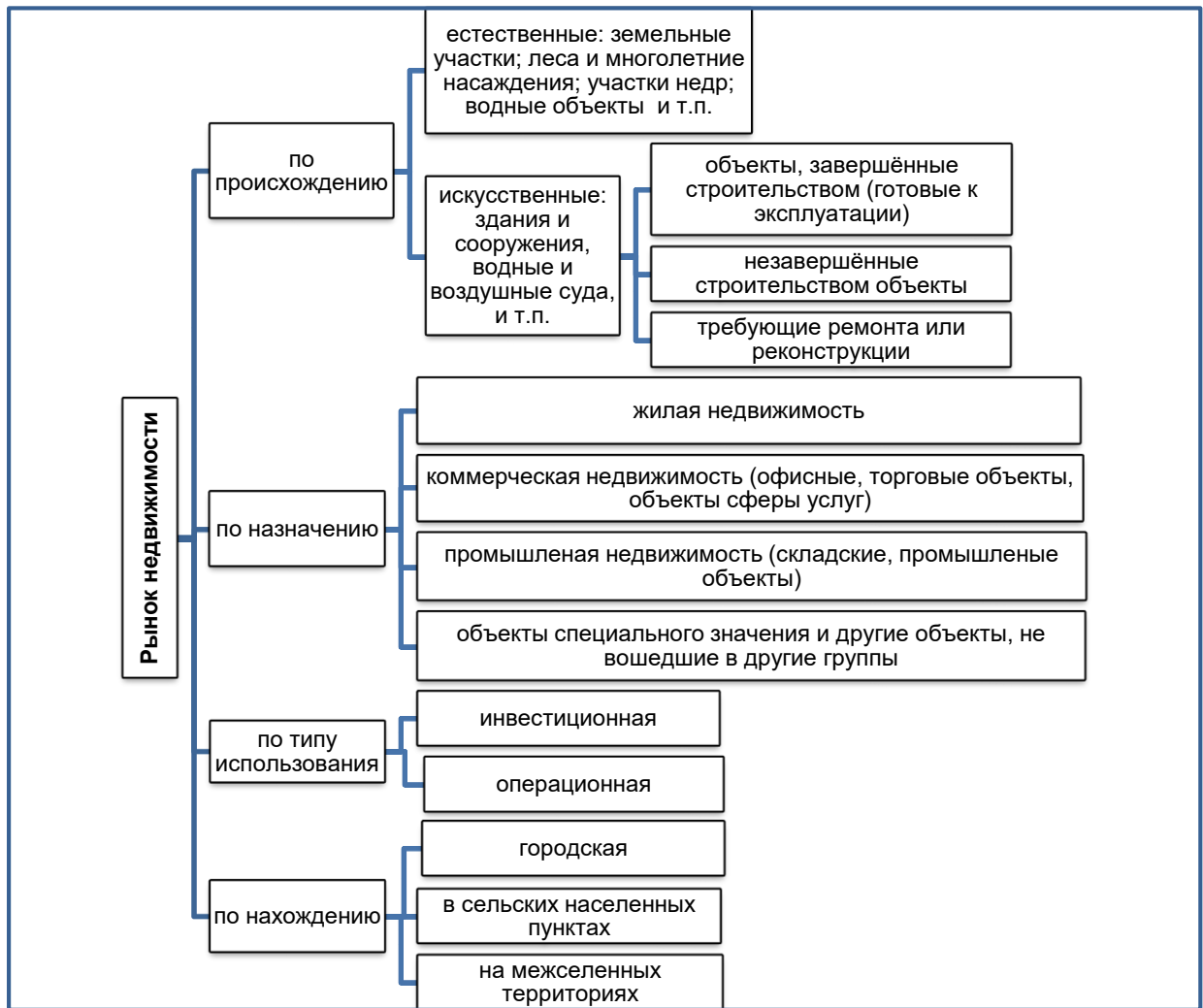
- ♦ В январе-июне 2017 г. общий объём оборота оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 138 657,8 млн руб. По сравнению с январем-июнем 2016 г. продажа увеличилась на 0,70 % (в сопоставимых ценах). В январе-июне 2017 г. во всех каналах реализации оборот розничной торговли по продаже потребительских товаров составил 99 527,8 млн руб., что в сопоставимых ценах больше на 0,70% показателей января-июня 2016 г.
- ♦ В январе-июне 2017 г. населению Пензенской области оказано платных услуг на 24 554,60 млн руб., или 100,70 % к январю-июню 2016 г. (в сопоставимой оценке). Индекс потребительских цен по Пензенской области в июне 2017 г. по отношению к маю 2017 г. составил 100,80%, в том числе на продовольственные товары - 101,40%, непродовольственные товары - 100,20%, услуги - 100,80%. Стоимость условного набора продуктов питания по Пензенской области в июне 2017 г. в расчете на месяц составила 3 693,53 руб. и выросла по отношению к маю 2017 г. на 7,20%, к декабрю 2016 г. - на 18,90%. По г. Пензе стоимость набора составила 3 703,65 руб. и увеличилась по отношению к маю 2017 г. на 6,30%, к декабрю 2016 г. - на 18,70%.
- ♦ Численность экономически активного населения к концу июня 2017 г. составила 679,20 тыс. чел., в их числе 648,50 тыс. чел., или 95,50 % экономически активного населения были заняты в экономике и 30,70 тыс. чел. (4,50%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2017 г., в крупных, средних и малых организациях составила 27 046,90 руб. По сравнению с апрелем 2017 г. она увеличилась на 6,20% (на 1 582,80 руб.), по сравнению с маем 2016 г. она увеличилась на 8,80% (на 2 198,60 руб.). За январь-май 2017 г. номинальная заработная плата составила 25 277,80 руб. и возросла против января-мая 2016 г. на 9,10% (на 2 105,10 руб.). Реальная заработная плата в денежном выражении в мае 2017 г. составила 26 971,40 руб., в январе-мае 2017 г. – 24 475,00 руб. Индекс реальной заработной платы к апрелю 2017 г. составил 105,90%, к маю 2016 г. - 105,70%, к январю-маю 2016 г. - 105,60%.

Источник: Доклад «Социально-экономическое положение Пензенской области в январе-июне 2017 года», дата публикации 20 июля 2017 г., http://pnz.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/pnz/resources/f4e04780413238d69dbc9da3e1dde74c/Доклад+Социально-экономическое+положение+Пензенской+области+в+январе-июне+2017г..pdf

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Рисунок 6. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Также Оценщик приводит классификацию жилых комплексов, так как оцениваемый объект, расположен в жилом комплексе.

Таблица 8. Классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству

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)	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 участка 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)	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 стеклом, 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 ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса). Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям.	Современные импортные фибerglassовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса).

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)	K_3^4 более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	K_3 - 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.	K_3 - 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 места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	K_3 - 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)	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.п.)	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)	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)	до 8, возможно кухня-ниша	от 8	от 12	от 20	

⁴ K_3 - отношение суммарной площади квартир к общей площади дома

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 консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запираением в квартирах.	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броня на кладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запираением в квартирах.
Инженерное обеспечение (отсекающий признак)	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 и аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит- систем), возможны внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного производства, 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 и аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире с очисткой воздуха, переувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. 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, Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта.

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Придомовая территория двора и безопасность (отсекающий признак)	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, стационарные посты 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.	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвигаясь 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. Круглосуточная 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.
Инфраструктура дома (отсекающий признак)	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 назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).

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)	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 машиноместа 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 машиномест на квартиру.

Источник: Единая классификация многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН), Национальный Совет Российской гильдии риелторов, декабрь 2012 г., <http://av-ue.ru/avenue.php?p=qwaliti.htm>

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

Обзор рынка жилой недвижимости Пензенской области

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 жилых комплексов (ЖК) и застройщиков, близких к банкротству, увеличению просроченной задолженности у участников рынка.

По итогам 2016 года аналитики отмечают снижение спроса на 20–25 % на недвижимость относительно 2015 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.

Осень 2016 г. 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.

Однако в 2017 году 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 Пензенской области можно говорить о смещении акцентов: все чаще покупатели принимают решение в пользу новостроек. В ближайшей перспективе рынок жилой недвижимости 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, сокращение предложения как на вторичном, так и на первичном рынке, снижение процентной ставки ипотеки.

Источник: статья «Анализ рынка жилой недвижимости Пензы» международного научного журнала «Молодой ученый» от марта 2017 г., <https://moluch.ru/archive/147/41274/>

В марте 2017 г. эксперты все еще видят сокращение потребительских расходов и уменьшение доходов населения, и потому основным способом стимулирования спроса на рынке недвижимости по-прежнему остается ипотека.

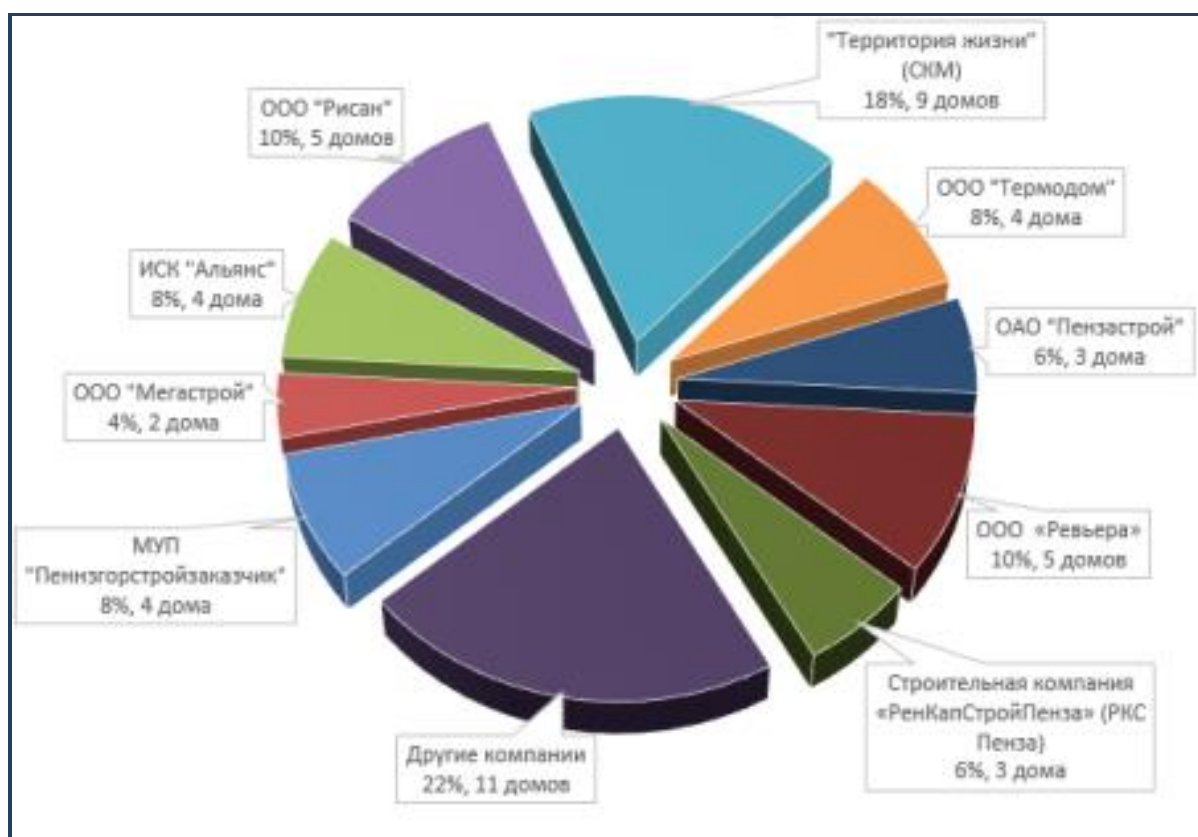
На примере Пензенской области можно отметить, что некую компенсацию падающих доходов населения покрыли снижающиеся ставки по ипотеке. У ведущих застройщиков

региона приобрести квартиру можно под 8,4%. Таким образом, можно отметить, что ипотечные ставки достигли минимально возможных значений и в ближайшее время снижаться, скорее всего, уже не будут.

В первом квартале 2017 года объем выдачи ипотечных кредитов вырос на треть, что естественно вызвало увеличение спроса на жилье. Однако изменение цен получилось весьма разносторонним: снижение в большинстве регионов России произошло в основном в сегменте премиум-класса, тогда как цены на жилье эконом-класса, в основном, остались практически неизменными.

В целом такая ситуация вписывается во вполне объективную картину: стремительно сокращается резерв возможности уменьшения маржи застройщиков. Увеличивается не только стоимость строительных материалов (особенно сильно подорожала арматура), но и социальная нагрузка на проекты - все больше и больше социальных обязательств накладывают именно на строителей. Однако в условиях 2016 года рост себестоимости не приводил к росту цены. Это было условием выживания в конкурентной борьбе.

Рисунок 7. Распределение новостроек г. Пензы по застройщикам в 2017 г. (количество домов и доля рынка)



Источник: статья «Анализ рынка жилой недвижимости Пензы» международного научного журнала «Молодой ученый» от марта 2017 г., <https://moluch.ru/archive/147/41274/>

Проведенный анализ застройщиков по объёму жилищного строительства в I квартале 2017 г. 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.

Цены на продажу квартир в Пензе

Согласно обзору цен, на первичном рынке недвижимости по ключевым застройщикам Пензы и области по состоянию на 18 мая 2017 года, цены на новостройки снизились.

Источник: Статья «Как изменились цены на квартиры в пензенских новостройках за месяц» из информационного источника «Первый Пензенский Портал» от 19 мая 2017 г., http://1pnz.ru/nedvizhimost/stroitelstvo/news/megastroy_opustil_renkapstroy_podnyal_kak_izmenilis_ceny_na_kvartiry_v_penzenskih_novostroykah_za_mesyac/

Таблица 9. Средняя стоимость 1 кв. м жилья в новостройках, в зависимости 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

Источник: статья «Анализ рынка жилой недвижимости Пензы» международного научного журнала «Молодой ученый» от марта 2017 г., <https://moluch.ru/archive/147/41274/>

Тенденции и перспективы рынка недвижимости Пензы

Если рассматривать возможные изменения на рынке недвижимости, то можно предположить, что в ближайшем будущем цены на квартиры не будут сильно колебаться. Снижение ипотечных ставок несомненно положительно сказывается на рынке жилья, но имеются негативные явления. Не наблюдается рост реальных доходов населения, что так же могло бы оказать положительное влияние в исследуемом сегменте рынка, но с другой стороны не выявлены и особо явные причины 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, сложившаяся ситуация, является отличной возможностью для приобретения жилья. Для примера — в I квартале 2017 г. двухкомнатная «хрущевка» стоит как однокомнатная в 2016 году. Наверное, это более приемлемая 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 в 2017 году 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.

Источник: статья «Анализ рынка жилой недвижимости Пензы» международного научного журнала «Молодой ученый» от марта 2017 г., <https://moluch.ru/archive/147/41274/>

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице. При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался следующими правилами:

- ♦ подбирались предложения о продаже квартир в Октябрьском районе г. Пензы;

- ♦ подбирались предложения о продаже квартир в кирпичных жилых домах, сопоставимых по этажности, классу, с домом, в котором расположена оцениваемая квартира;
- ♦ предпочтение отдавалось объектам-аналогам, по которым получалась наименьшая валовая коррекция.

Оцениваемый объект представляет собой однокомнатную квартиру. В качестве объектов-аналогов для оцениваемой квартиры были отобраны объекты №№ 1-4.

Таблица 10. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для оцениваемой квартиры и обоснование выбора объектов - аналогов⁵

№	Адрес расположения	Район расположения	Общая площадь, кв. м	Вид и состояние отделки	Материал стен	Этаж/Этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямая ссылка	Использование в расчетах
1	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Октябрьский	36,00	Черновая отделка	Кирпичный	7/16	1 550 000,00	43 055,56	https://ru.m2bomber.com/obj/228244764/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-38-m-716-et	+
2	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Октябрьский	35,20	Черновая отделка	Кирпичный	10/16	1 450 000,00	41 193,18	https://ru.m2bomber.com/obj/219664561/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-37-m-1016-et	+
3	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Октябрьский	35,20	Черновая отделка	Кирпичный	16/16	1 430 000,00	40 625,00	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_16_17_et_1053448947	+
4	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Октябрьский	44,63	Черновая отделка	Кирпичный	1/16	2 121 750,00	47 540,89	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-penza-182868563	+
5	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Ладожская, д. 151, ЖК «Эко-квартал»	Октябрьский	39,00	Черновая отделка	Кирпичный	1/10	1 450 000,00	37 179,49	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_39_m_110_et_1049894960	Менее подходит по местоположению
6	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Ладожская, д. 144, ЖК «Эко-квартал»	Октябрьский	36,00	Черновая отделка	Кирпичный	13/16	1 550 000	43 055,55	https://penza.cian.ru/sale/flat/160269846/	Менее подходит по местоположению

⁵ В случае недостаточности данных, информация уточнялась у представителей продавцов, данной информации отдавалось предпочтение, как наиболее достоверной

№	Адрес расположения	Район расположения	Общая площадь, кв. м	Вид и состояние отделки	Материал стен	Этаж/Этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямая ссылка	Использование в расчетах
7	г. Пенза, р-н Октябрьский, пр-т. Победы, д. 96Е	Октябрьский	38,50	Черновая отделка	Кирпичный	5/16	1 540 000,00	40 000,00	https://penza.cian.ru/sale/flat/160547073/	Менее подходит по местоположению
8	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Генерала Глазунова, д. 12	Октябрьский	37,13	Черновая отделка	Кирпичный	16/16	1 490 000	40 129,27	https://penza.cian.ru/sale/flat/161225136/	Менее подходит по местоположению

Источник: открытые информационные источники

Предложений на рынке представлено довольно большое количество, в связи с этим, Оценщик выше отобразил лишь часть представленных в открытом доступе объявлений, для того, чтобы выявить среднюю стоимость 1 кв. м квартир в домах, аналогичных дому, в котором расположена оцениваемая квартира. Так для однокомнатных квартир в сопоставимых домах с домом, в котором расположена оцениваемая квартира, цена предложения 1 кв. м составляет 41 599,02 руб./кв. м без учета торга, при этом значение варьируется от 37 179,49 руб./ кв. м до 47 540,89 руб./ кв. м.

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

Источник: анализ Оценщика

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

В данном разделе Отчета представлен перечень ценообразующих факторов (элементов сравнения), использовавшихся при определении справедливой стоимости Объекта оценки. Обоснование значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов, по которым вводятся корректировки, содержится в п. 5.2.2 настоящего Отчета.

Таблица 11. Анализ влияния ценообразующих факторов

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) передаваемых этих прав	Передаваемые имущественные права	Типичными правами, передаваемыми на рынке жилья, являются право собственности и право требования. Обычно подбираются объекты-аналоги с одинаковым составом прав. В случае их отличия необходимо учитывать риск, связанный с возможными задержками или остановкой строительства. То есть, при прочих равных условиях объекты на праве собственности дороже объектов, передающихся на праве требования
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	В случае наличия ограничений (обременений) прав стоимость объекта может изменяться в зависимости от ограничения (обременения) и его влияния на стоимость объекта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Наличие нетипичных условий финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	В зависимости от района местоположения стоимость объектов может варьироваться. Расчет корректировки при необходимости ее введения приводится в пункте «Описание вводимых корректировок».
Физические характеристики объекта	Количество комнат	Обычно с увеличением комнат снижается стоимость 1 кв. м квартиры. Аналоги подбирались с сопоставимым количеством комнат.
	Общая площадь	Ввиду развитости рынка в качестве объектов-аналогов подбирались сопоставимые по площади объекты. В сегменте типового жилья с увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Тип дома	Квартиры, расположенные в кирпичных и монолитных домах, как правило, дороже, чем квартиры в панельных домах. При внесении корректировки ссылка на исследование указывается в описании корректировки.
	Этаж расположения / этажность	Квартиры, расположенные на последнем и первом этажах жилого дома, как правило, стоят дешевле. Однако данное влияние для различных групп покупателей различно, так для пенсионеров предпочтительными являются первые этажи домов, основная часть населения предпочитает средние этажи.
	Вид и состояние отделки	Цены предложений жилых объектов могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. При необходимости введения, корректировка рассчитывается по данным строительных и ремонтных компаний о стоимости ремонта.
	Наличие балкона/лоджии	Отсутствие балкона/лоджии может уменьшить стоимость квартиры (по данным аналитики и анализа рынка жилой недвижимости, при внесении корректировки ссылка на исследование указана в описании корректировки)
	Санузел	Тип санузла (совмещенный или отдельный) влияет на стоимость квартиры, так как в большинстве случаев предпочтения собственников отдаются <u>раздельному санузлу</u>
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Коммунальные платежи, налог на недвижимость, могут отличаться для квартир в различных районах города и домах. Коммунальные платежи могут меняться при изменении жильцами управляющей компании или создании товарищества собственников жилья. Данный фактор необходимо учитывать при расчете справедливой стоимости, однако, он несущественно влияет на стоимость квартиры, кроме того, для квартир одного класса обычно расходы сопоставимы.
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие мебели, встроенной техники и т.п.	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов).

Источник: методическая литература, анализ Оценщика

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

- Внешние факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, можно условно разделить на: политические, экономические, социальные. Анализ современной глобальной политической обстановки в стране и мире свидетельствует о росте нестабильности. Нарастанию напряженности способствует расширение масштабов терроризма и радикального экстремизма, усиление кризисных явлений в международной экономике и т. д. В этих условиях усиливается фактор неопределенности, обусловленный нестабильностью политической обстановки.
- Статистические данные за июнь 2017 г. показывают, что в России восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос - как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 г. рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6%), обрабатывающие производства (0,5%) и транспортный комплекс (0,4%). В июне 2017 г. повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли.
- В мае 2017 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост - 7,0% г/г), в июне 2017 г., по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост - 7,4% г/г). За первое полугодие 2017 года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период - 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности. Средняя заработная плата в России в мае 2017 года составила 40 640 руб. и выросла, согласно оценке Росстата, на 7,9% к маю 2016 года.
- Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне 2017 г. в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май 2017 г., составило 5,3% безработных от численности рабочей силы.
- Инфляция в России в мае 2017 г. составила 0,4% после 0,3% в апреле, 0,1% в марте, 0,2% в феврале, 0,6% в январе и 0,4% в декабре, ноябре и октябре 2016 года. За январь-май 2017 года цены выросли на 1,7%. В годовом выражении инфляция в мае 2017 года, по данным Росстата, осталась на уровне апреля (4,1%).
- Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в Пензенской области в январе-июне 2017 г. составил 11 453,90 млн руб. или 82,60% к январю-июню 2016 г. (в сопоставимой оценке). В январе-июне 2017 г. за счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено жилых домов общей площадью 285,60 тыс. кв. м, что составило 91,50% к уровню января-июня 2016 г. Во II квартале 2017 г. (на конец квартала) на рынке жилья Пензенской области средняя цена 1 кв. м общей площади проданной квартиры составила на первичном рынке 38 466,21 руб., на вторичном рынке 39 080,01 руб.
- В январе-июне 2017 г. населению Пензенской области оказано платных услуг на 24 554,60 млн руб. или 100,70 % к январю-июню 2016 г. (в сопоставимой оценке). Индекс потребительских цен по Пензенской области в июне 2017 г. по отношению к маю 2017 г. составил 100,80%, в том числе на продовольственные товары - 101,40%, непродовольственные товары - 100,20%, услуги - 100,80%. Стоимость условного набора продуктов питания по Пензенской области в июне 2017 г. в расчете на месяц составила 3 693,53 руб. и выросла по отношению к маю 2017 г. на 7,20%, к декабрю 2016 г. - на 18,90%. По г. Пензе стоимость набора составила 3 703,65 руб. и увеличилась по отношению к маю 2017 г. на 6,30%, к декабрю 2016 г. - на 18,70%.
- Численность экономически активного населения Пензенской области к концу июня 2017 г. составила 679,20 тыс. чел., в их числе 648,50 тыс. чел., или 95,50 % экономически активного населения были заняты в экономике и 30,70 тыс. чел. (4,50%) не имели занятия, но активно его искали. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2017 г., в крупных, средних и малых организациях составила 27 046,90 руб.
- Оцениваемый объект относится к искусственным объектам завершеного строительства, представляет собой инвестиционную жилую недвижимость, расположенную на городской территории. Жилой комплекс, в котором расположена оцениваемая квартира, относится к эконом-классу жилой недвижимости.

-
- Проведённый анализ застройщиков по объёму жилищного строительства в I квартале 2017 г. 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.
 - Если рассматривать возможные изменения на рынке недвижимости, то можно предположить, что в ближайшем будущем цены на квартиры не будут сильно колебаться.
 - Согласно проведенному Оценщиком анализу рынка жилой недвижимости г. Пензы Средняя стоимость 1 кв. м однокомнатных квартир в новостройках Октябрьского района г. Пензы составляет 41 599,02 руб./кв. м без учета торга, при этом значение варьируется от 37 179,49 руб./ кв. м до 47 540,89 руб./ кв. м, без учета торга.
 - Основными факторами, влияющими на стоимость оцениваемого объекта, являются передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) передаваемых прав, местоположение и физические характеристики: количество комнат, площадь, а также состояние объекта.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Рисунок 8. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

- *Физическая осуществимость* – возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.
- *Юридическая правомочность* – возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования, и частным юридическим ограничениям.
- *Финансовая оправданность* – проект застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачами по альтернативным инвестициям.
- *Максимальная продуктивность* – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

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

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

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

Таблица 12. Определение факторов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта

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

Источник: анализ Оценщика

Вывод: Принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием квартиры, имущественные права на которую оцениваются в данном Отчете, является использование в качестве жилого помещения (квартиры) после проведения ремонтных работ.

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

5.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.2 ИЕРАРХИЯ ДАННЫХ И ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДЫ

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

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

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

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

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

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

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

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для

идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка,

который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

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

Методы оценки

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

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

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

5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

5.1.4 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить,

а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 – 17 ФСО № 1).

5.1.5 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

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

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

5.2.1 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 12 ФСО №1 рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж, который был использован в данном Отчете.

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

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

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

По группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

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

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости⁶.

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

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение⁷. Согласно статье 437 ГК РФ, содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичной офертой).

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

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

⁶ Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

⁷ Ст. 435 ГК РФ


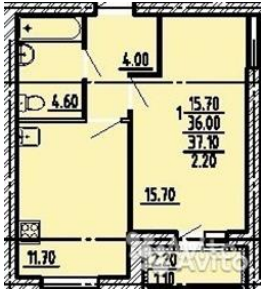


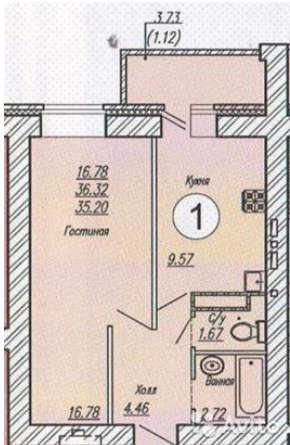

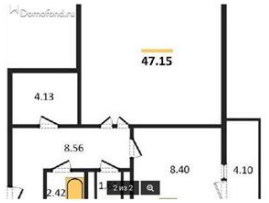
Таблица 13. Характеристики объектов-аналогов⁸

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Расчет ведется без учета ограничений (обременений) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Июль 2017 г.	Август 2017 г.
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А
Физические характеристики объекта	Количество комнат, шт.	1	1	1	1	1
	Общая площадь, кв. м	45,10	36,00	35,20	35,20	44,63
	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
	Этаж расположения /	1/16	7/16	10/16	16/16	1/16

⁸В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	этажность					
	Вид и состояние отделки	Черновая	Черновая	Черновая	Черновая	Черновая
	Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
	Санузел	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Коммунальные платежи, налог на недвижимость/и имущество	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.		1 550 000,00	1 450 000,00	1 430 000,00	2 121 750,00
Источники информации	Интернет источник		https://ru.m2bomber.com/obj/228244764/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-38-m-716-et	https://ru.m2bomber.com/obj/219664561/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-37-m-1016-et	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_1617_et_1053448947	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-penza-182868563
	Контактные данные		Агентство, тел.: +7 (927) 372-68-27	Тел.: +7 (927) 387-17-32	Кочетков Александр, тел.: +7 (903) 232-06-00	Агентство недвижимости «Доки 24/7», тел.: +7 (841) 298-09-80
Текст объявления			1-к квартира, 38 кв. м, 7/16 эт. Срочно! Продам 1комн. Квартиру, расположенную по адресу: Ладожская 148А. Площадь: 38/17/9 кв. м. Этаж: 7/16. Дом: кирпичный. Отличная планировка.	1-к квартира, 37 кв. м, 10/16 эт. Продается 1-комнатная квартира по ул. Ладожская, 148 А. 10 этаж / 16-этажного кирпичного дома 2016 года постройки. (дом сдан, заселен). Общая площадь: 36,3 кв. м, жилая: 17 кв. м, кухня: 9,6	продам 1- комн. квартиру в Арбеково, ЖК «Новый город», ул. Ладожская, дом 148а, (в Запрудном за магазином «Весна») Застройщик СКМ Групп, Квартира расположена на 16-ом этаже/17ти-этажного кирпичного дома. Общая площадь -	Продается 1-комнатная квартира, ул. Ладожская, ЖК «Новый город» (остановка транспорта «Новый город»). Площадь 47,15/19,51/8,4 кв. м, 1/16-этажного кирпичного дома, санузел раздельный.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
		<p>Качественная предчистовая отделка, стяжка, штукатурка, электроразводка. Вид на лес. Рядом с детским садом, вся инфраструктура.</p>	<p>кв. м. Пластиковые окна, отдельный санузел, не угловая, не у лифта, 2 лифта, вид на лес, развитая инфраструктура (детский сад, школа, гимназия), близость крупных торговых центров, остановка общественного транспорта в 5 минутах, чистый подъезд, тихий и ухоженный двор с детской площадкой, парковочные места, черновая отделка.</p>	<p>37 кв. м, жилая площадь - 18 кв. м, площадь кухни - 9, 6 кв. м, лоджия - 4 кв. м (выход из кухни), отделка квартиры: стяжка пола, штукатурка стен, электроразводка. Установлены счетчики на воду и электричество. Отличный вид из окна (окна на запад, на лес). Развитая инфраструктура района: остановки общественного транспорта, школа, открыт новый детский сад, детские площадки, магазины, торговые центры и т.д. Дом сдан, свидетельство о регистрации, оформлена на физ. лицо. Цена 1 530 000 р.</p>	<p>Качественная черновая отделка. Дом сдан. Застройщик - ГК «Территория жизни». Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Кечкин Сергей Васильевич. Цена: 2 121 750 руб. Цена за кв. м: 45 144 руб. Тип: Квартира. Комнаты: 1. Материал здания: Кирпич. Этаж: 1/16. Тип объекта: Новостройка. Площадь: 47 кв. м. Площадь кухни (кв. м): 8 кв. м. Жилая площадь (кв. м): 19 кв. м. Дата обновления объявления: 07.07.2017. Дата публикации объявления: 05.05.2017. Номер в каталоге: 182868563. Расположение: ЖК «Новый город», ул. Ладожская, 148 А, р-н Октябрьский, г. Пенза, обл. Пензенская.</p>
<p>Информация, полученная в результате интервьюирования</p>		<p>Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, площадь квартиры без учета лоджии - 36,00 кв. м. Предчистовая отделка представляет собой черновую отделку, санузел совмещенный,</p>	<p>Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, площадь квартиры без учета лоджии - 35,20 кв. м, имеется лоджия, ограничения (обременения) права собственности отсутствуют.</p>	<p>Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, площадь квартиры без учета лоджии - 35,20 кв. м, санузел отдельный, здание 16-ти этажное, актуальная цена 1 430 000 руб., ограничения (обременения) права собственности</p>	<p>Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, площадь квартиры без учета лоджии - 44,63 кв. м. Имеется лоджия, ограничения (обременения) права собственности отсутствуют.</p>

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
		<p>имеется лоджия, ограничения (обременения) права собственности отсутствуют.</p>		отсутствуют.	
<p>Фотографии объекта</p>		 		 	 

Источник: открытые информационные источники

5.2.2 ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

Передаваемые имущественные права

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и Объект оценки, а именно – право собственности⁹. Корректировка не требуется.

Ограничения (обременения) передаваемых прав

В связи с тем, что оцениваемый объект принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам паев ЗПИФ, объект имеет ограничение (обременение) права в виде доверительного управления. Однако для целей данной оценки данное ограничение (обременение) права не учитывалось по причинам, указанным в п. 2.3 Отчета. У объектов-аналогов Оценщиком какие-либо ограничения (обременения) прав не выявлены. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

3. Условия продажи

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

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;

⁹ Подробнее см. в разделе 1.4.2 «Специальные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки» настоящего Отчета.

- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения;
- другие факторы.

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

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

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв между датой оценки и датами предложений отобранных объектов-аналогов, так как происходит постоянное изменение рыночных условий и, следовательно, стоимости объекта-аналога. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, в связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

Поправка на торг определялась на основании Сборника рыночных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, май 2017 г. (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»).

Таблица 14. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

*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.
От редактора: максимальные скидки на уторговывание прошли свой пик в марте и начали снижаться.*

Источник: Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, май 2017 г., Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

Какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены. Оцениваемая квартира расположена в среднем по численности населения городе, поэтому корректировка принята по среднему значению для средних городов и составила -10,20%.

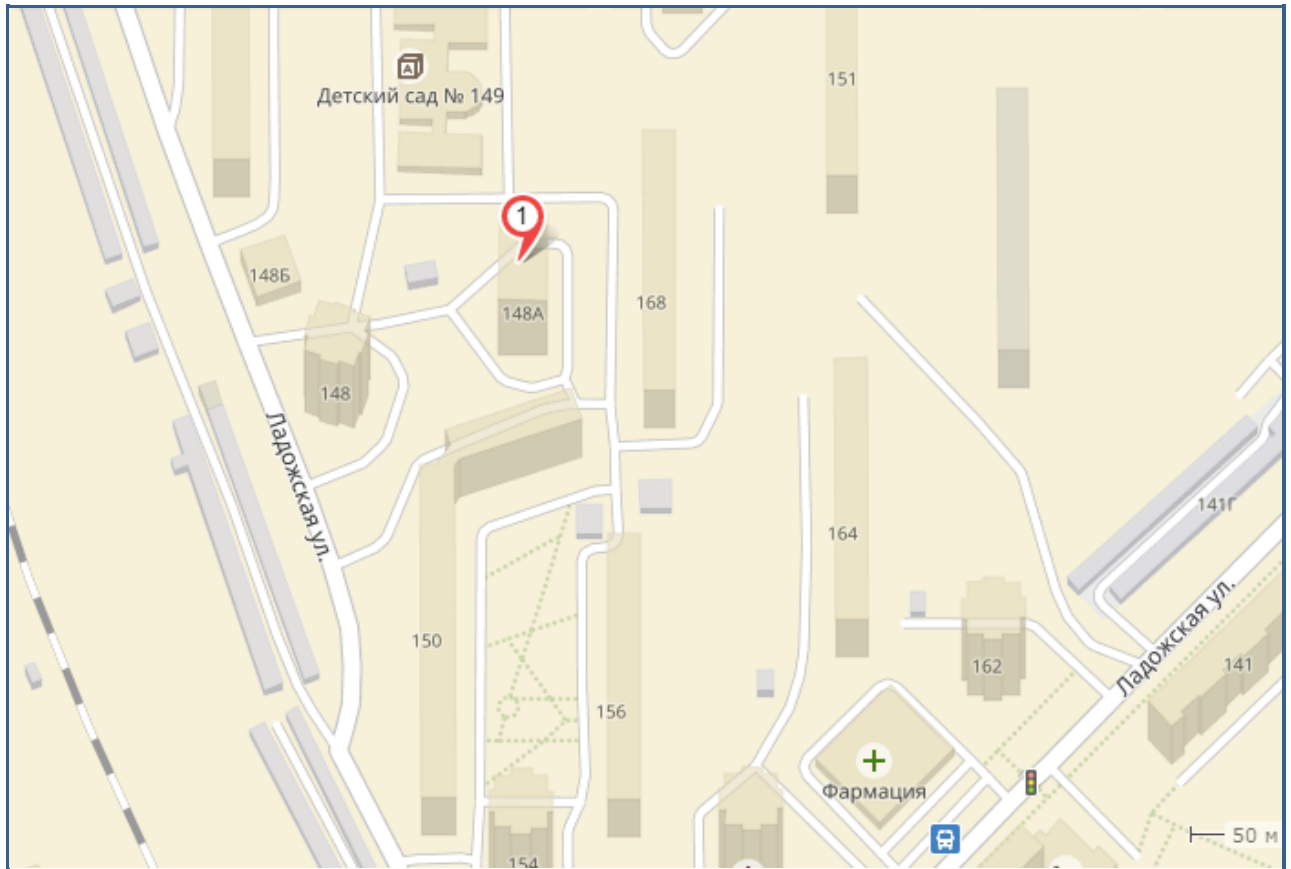
5. Местоположение объекта

Адрес расположения

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

местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Рисунок 9. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов¹⁰



Источник: <http://maps.yandex.ru/>, на рисунке: 1 – Объект оценки и объекты-аналоги

Оцениваемый объект расположен в Октябрьском районе г. Пензы, так же, как и все подобранные объекты-аналоги. Объект оценки и отобранные объекты-аналоги расположены в одном жилом доме, в пешей доступности от остановок общественного транспорта и объектов социальной инфраструктуры. Корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Количество комнат

Все подобранные объекты-аналоги являются однокомнатными квартирами, так же, как и оцениваемый объект. Корректировка не применялась.

Общая площадь

Площадь квартиры является существенным фактором, влияющим на ее справедливую стоимость. Оцениваемый объект имеет общую площадь 45,10 кв. м. Подобранные объекты-аналоги имеют сопоставимые площади. В связи с тем, что площади сопоставимы, корректировка не применялась. Расчет ведется исходя из общей площади (без учета лоджии) оцениваемой квартиры и общей площади (без учета лоджий/балконов) объектов-аналогов, все рассматриваемые объекты приведены к единой базе расчета.

Тип дома

Важную роль при определении стоимости квартиры играет тип дома – кирпичный или панельный и т. д. Квартиры, расположенные в кирпичных и монолитных домах, как

¹⁰ Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном жилом доме

правило, дороже, чем квартиры в панельных домах. В связи с тем, что оцениваемый объект расположен в кирпичном доме, подобранные объекты-аналоги расположены в том же кирпичном доме, корректировка не вводилась.

Этаж расположения / этажность

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

Оцениваемый объект расположен на 1 этаже 16-ти этажного дома. Объект-аналог №4 находится в том же доме на 1 этаже, введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №№1, 2 расположены на средних этажах, а объект-аналог №3 расположен на последнем этаже. Требуется введение корректировки.

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных профессиональной сети «Оценщики и эксперты».

Таблица 15. Корректировка на этаж для квартир эконом-класса в новых домах не самых последних серий: переход от цен квартир, расположенных на средних этажах, — к ценам квартир на первых этажах по состоянию вторичного рынка на текущий момент (по модулю в %)

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода* [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	5.12	4.64	3.76	5	146
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2016 года	3.87	3.58	3.06	3	15

Источник: Данные профессиональной сети «Оценщики и эксперты», <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/172-korrektirovka-na-etazh-dlya-kvartir-ekonom-klassa-v-novyh-domah-ne-samyh-poslednih-serij-perehod-ot-cen-kvartir-raspolzhennyh-na-srednih-etazhah-k-cenam-kvartir-na-pervyh-etazhah-po-sostoyaniyu-vtori#s=1&f=1>

Следовательно, для объектов-аналогов №№ 1,2, расположенных на средних этажах, корректировка составит -5,12%. Корректировка отрицательная, вводится со знаком «-».

Таблица 16. Корректировка на этаж для квартир эконом-класса в новых домах не самых последних серий: переход от цен квартир, расположенных на средних этажах, — к ценам квартир на последних этажах по состоянию вторичного рынка на текущий момент (по модулю в %)

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода : [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	4.33	3.76	2.74	4 — 5	146
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2016 года	4.19	3.71	2.88	3	16

Источник: Данные профессиональной сети «Оценщики и эксперты», <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/172-korrektirovka-na-etazh-dlya-kvartir-ekonom-klassa-v-novyh-domah-ne-samyh-poslednih-serij-perehod-ot-cen-kvartir-raspolozhennyh-na-srednih-etazhah-k-cenam-kvartir-na-pervyh-etazhah-po-sostoyaniyu-vtori#s=1&f=1>

Корректировка для объекта-аналога № 3 была рассчитана путем перехода от последнего этажа к среднему этажу и от среднего к первому, ввиду отсутствия в используемом аналитическом источнике сведений о величине коэффициента перехода от последнего этажа к первому

Коэффициент перехода от последнего этажа к среднему составил: $=1/(1-4,33\%)-1=4,53\%$. Коэффициент перехода от среднего этажа к первому составляет $-5,12\%$ (согласно вышеприведенной таблице). Таким образом, итоговое значение корректировки для объекта-аналога № 3 составляет: $-5,12\%+4,53\%=-0,59\%$.

Вид и состояние отделки

В оцениваемой квартире проведена черновая отделка. Состояние помещений объектов-аналогов сопоставимо, следовательно, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Наличие балкона/лоджии

Оцениваемый объект имеет лоджию, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

Санузел

Оцениваемый объект имеет отдельный санузел, как и у объектов-аналогов №№ 2-4, для данных объектов введение корректировки не требуется. У объекта-аналога № 1 санузел совмещенный. Требуется введение корректировки.

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных профессиональной сети «Оценщики и эксперты», как переход от цен квартир с санузлом отдельного типа к ценам аналогичных квартир с санузлом совмещенного типа по состоянию вторичного рынка на текущий момент за все периоды.

Таблица 17. Корректировка на различия в планировке санузлов: переход от цен квартир с санузлом раздельного типа — к ценам аналогичных квартир с санузлом совмещенного типа по состоянию вторичного рынка на текущий момент (по модулю в процентах от цен)

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода : [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	1.59	1.4	0.86	1 — 1.5	148
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал 2016 года	1.25	1.07	0.73	1	14
2 квартал 2016 года	1.67	1.61	1.11	1	16

Источник: Данные профессиональной сети «Оценщики и эксперты», <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/192-korrektirovka-na-razlichiya-v-planirovke-sanuzlov-perehod-ot-cen-kvartir-s-sanuzlom-razdelnogo-tipa-k-cenam-analogichnyh-kvartir-s-sanuzlom-sovmeshennogo-tipa-po-sostoyaniyu-vtorichnogo-rynka-na-tekus#s=1&f=1>

Следовательно, корректировка для объекта-аналога № 1 составит $1/(1-0,0159)-1=0,0162$ или 1,62%. Корректировка положительная, вводится со знаком «+».

7. Экономические характеристики

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

8. Вид использования и (или) зонирование

На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от оцениваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Все объекты-аналоги после проведения ремонтных работ, будут иметь одинаковое наиболее эффективное использование – жилое (квартира), поэтому корректировка не вводилась.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

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

Таблица 18. Расчёт справедливой стоимости оцениваемой квартиры

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		1 550 000,00	1 450 000,00	1 430 000,00	2 121 750,00
Общая площадь, без учета лоджии	кв. м	45,10	36,00	35,20	35,20	44,63
Цена предложения	руб./кв. м		43 055,56	41 193,18	40 625,00	47 540,89
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Расчет ведется без учета ограничений (обременений) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	руб./кв. м		43 055,56	41 193,18	40 625,00	47 540,89
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		43 055,56	41 193,18	40 625,00	47 540,89
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		43 055,56	41 193,18	40 625,00	47 540,89
Условия рынка						
Время продажи		Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		43 055,56	41 193,18	40 625,00	47 540,89

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Цена, скорректированная на условия рынка	руб./кв. м		38 663,89	36 991,48	36 481,25	42 691,72
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А	Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Количество комнат	шт.	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь	кв. м	45,10	36,00	35,20	35,20	44,63
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип дома		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения / этажность		1/16	7/16	10/16	16/16	1/16
Корректировка	%		-5,12%	-5,12%	-0,59%	0,00%
Вид и состояние отделки		Черновая	Черновая	Черновая	Черновая	Черновая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел		Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка	%		1,62%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию		Коммунальные платежи, налог на недвижимость/имущество	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
стоимость						
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-3,50%	-5,12%	-0,59%	0,00%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		37 308,99	35 097,51	36 264,54	42 691,72
Выводы						
Общая валовая коррекция			16,94	15,32	10,79	10,20
Весовой коэффициент			0,2273	0,2374	0,2658	0,2695
Средневзвешенная справедливая стоимость	руб./кв. м		37 956,89			
Общая площадь оцениваемого объекта	кв. м		45,10			
Средневзвешенная справедливая стоимость Объекта оценки	руб.		1 711 855,74			

Источник: расчеты Оценщика

Весовые коэффициенты объектов-аналогов

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

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

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

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

Расчет коэффициента вариации

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов¹¹.

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

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

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

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33 \%$.

¹¹ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., с. 432 с.

Таблица 19. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	37 840,69
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	11 274 822,52
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	3 357,80
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда	V (Вариация)	8,87%

Источник: расчёты Оценщика

В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемой квартиры составил 8,87%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами - аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта.

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

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

В связи с тем, что Объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. По доходному и затратному подходам недостаточно данных для их реализации, также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

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

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

Таблица 20. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость однокомнатной квартиры, площадью 49,20 кв. м (с учетом лоджии), расположенной по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, кв. 2, в рамках подходов, руб.	1 711 855,74	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1,00</i>	-	-
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч, руб.	1 712 000		

Источник: расчеты Оценщика

Объект оценки представляет собой однокомнатную квартиру, площадью 49,20 кв. м (с учетом лоджии), расположенную по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. Ладожская, д. 148 А, кв. 2. Полученные результаты (стоимость одного квадратного метра) сопоставимы со средними значениями цен для рынка жилой недвижимости (без учета скидки к цене предложения и индивидуальных характеристик Объекта оценки), анализ которого представлен в пункте 3.3 Отчета.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Гражданский кодекс РФ (Часть I от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, Часть II от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, Часть III от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ) (в действующей редакции);
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
3. А.Н. Асаул «Экономика недвижимости», 3-е изд., исправленное - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009 г.;
4. Грибовский С. В., Оценка стоимости недвижимости. Москва. Издательство: Маросейка, 2009 г.;
5. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
6. Другие нормативные акты и издания методической литературы, указанные по тексту настоящего Отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

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

Понятие	Определение	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за Объект оценки выражен в денежной форме 	
Инвестиционная стоимость	Стоимость Объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ
Кадастровая стоимость	Стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества	Федерального закона № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 2
Стоимость Объекта оценки	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	п. 5 ФСО № 1
Итоговая величина стоимости	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке	п. 6 ФСО № 1
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией	п. 7 ФСО № 1
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке	п. 7 ФСО № 1
Рыночный (сравнительный) подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами	п. 12 ФСО № 1
	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес	Приложение А IFRS 13
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки	п. 15 ФСО № 1
	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм	Приложение А IFRS 13
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта	п. 18 ФСО № 1

Понятие	Определение	Источник
	оценки с учетом износа и устареваний Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения)	Приложение А IFRS 13
Существенное отличие промежуточного результата оценки	Отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)	п. 25 ФСО № 1
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	п. 10 ФСО № 1
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки	п. 9 ФСО № 1
Экспертиза отчета	Действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости Объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости Объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.	ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ
Право собственности (содержание права собственности)	1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.	ст. 209 Гражданского кодекса РФ
Ограничения (обременения)	Наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном	Методическая литература

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

Понятие	Определение	Источник
Наиболее выгодный рынок	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат	Приложение А IFRS 13
Общая площадь	Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас	ст. 15 Жилищного кодекса РФ
Общая приведенная площадь жилого помещения	Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.	п. 1 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ

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





**АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«Кадастр - оценка»**

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., Д.16, ПОМ.5
ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., Д.16
ТЕЛ. (495) 989-23-59, (495) 915-06-76
ИНН/КПП 7702372098/770901001 ОГРН 1097799045520
E-MAIL: NPKADASTR-OCENKA@MAIL.RU OFFICE@KADASTR-OCENKANP.RU

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Верешко Александра Казимировича
(Ф.И.О заявителя или полное наименование организации)

о том, что Верешко Александр Казимирович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным №00737 от «13» ноября 2015 г.

Право осуществления оценочной деятельности **не приостановлено.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» июня 2017 г.

Дата составления выписки «05» июня 2017 г.

И.о. директора
Ассоциации «Кадастр-оценка»



Н.Г. Илюхина



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 602239

Настоящий диплом выдан

Вершико
Александр *Иванович* *Иванов*
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *23* сентября 2006 г. по *28* января 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Иркутской*

Финансово-юнкварской *академии*
(наименование образовательного учреждения/образовательного учреждения)

по *направления* *Специализация*

предприниматель (бизнес)
(наименование профессионального направления/специальности)

Государственная аттестационная комиссия решением от *27 января 2007*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Вершико*

Александр *Иванович*
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Бизнеса*

предприниматель (бизнес)
(наименование профессионального направления/специальности)



Государственная
аттестационная комиссия

Иванов
Ректор (директор)

Город *Иркутск* 2007

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0189*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Свержицко Александру Юрьевичу (ИМЯ ФАМИЛИЯ ИМЯ ОТЧЕВО) в том, что он(а) с 17.06.2010 г. по 28 мая 2010 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Магистрант переводчика на немецком языке (наименование учреждения, организации, предприятия, организации дополнительного образования) по программе "Специальность переводчик" (наименование программы).

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

в объеме 112 часов (количество часов)
 За время обучения сдал(а) задания и экзамены по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Факультативные дисциплины</u>	<u>40</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) НЕМ (реквизиите организации)
 Выполнил(а) трудовую работу в (на) НЕМ (наименование организации)



[Signature]
 (подпись)

Город Москва 2010

Регистрационный номер 1003/2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ УУ 000018		Настоящее удостоверение выдано Вершико Александру Казимировичу в том, что он(а) окончил курсы повышения квалификации и прошел(а) обучение в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ)» с 14 октября 2013 г. по 25 октября 2013 г. по программе «Оценочная деятельность»	в объеме 112 часа
Удостоверение является документом установленного образца 1563 Регистрационный номер Город Москва « 25 » октября 20 13 г.		Руководитель  Секретарь А. Ших	



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)

ПОЛИС № 022-073-000541/16

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000541/16 от 02.11.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Веришко Александр Казимирович**

АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: **115516, Москва, ул. Севанская, д. 4, кв. 137**

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: **1 000 000 (Один миллион) рублей**

ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: **1 000 000 (Один миллион) рублей**

ФРАНШИЗА: **Не установлена**

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: **2 300 (Две тысячи триста) рублей**

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: **Единовременно, безналичным платежом**

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): **с «22» ноября 2016 г. по «21» ноября 2017 г.**

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".
 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 02.11.2016г.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Договора № 394/16 от 18.08.2016г.

М.П.
«02» ноября 2016г.



Страхователь:
Веришко Александр Казимирович

(Веришко А.К.)

«02» ноября 2016г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”
 141006, Московская область, с. Мытищи, Шарниковский пр-д, стр.7, оф.405, т/ф: +7 495 246-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@cb-co.ru, www.cb-co.ru

Y0021702

ИНН 7703249655 ОГРН 102506473114 Лицензия ЦБ РФ № 3517 50, П № 3.517.50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика	№	77700-00-000200104
	Дата выдачи	03.08.2016 г.
	Место выдачи	с. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).		
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации» (ООО «Активные Бизнес Консультации»)	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имуществом интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьих лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.	
ФРАНШИЗА	нет	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	9 000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек	
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 03.08.2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 8 0 8 2 0 1 6 по 1 7 0 8 2 0 1 7	
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование	
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получен. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о которых Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и широту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, с. Мытищи, Шарниковский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложенных к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложенных к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.		
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Активные Бизнес Консультации» Генеральный директор	
 Новиков Р.С. / и.п. по Доверенности № 2 (Пб 06/28-31) от «28» июля 2016 г.	 Калужских Д.В./ Исполнительный Устав Активные Бизнес Консультации	

ТрастСерТ	Система Сертификации «ТРАСТЕР» Орган по сертификации «ИНСТИТУТ СТАНДАРТОВ ОРГАНИЗАЦИЙ» 115035, Москва, Софийская наб., 34 В
СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ	
№ РОСС RU.1705.16 ТСМО/ГОС	
Выдан	
обществу с ограниченной ответственностью	
«АБК – Активные Бизнес Консультации»	
123557, РФ, г. Москва, ул. Электрический переулок 3/10 строение 3.	
ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА ОРГАНИЗАЦИИ СООТВЕТСТВУЕТ МЕЖДУНАРОДНОМУ СТАНДАРТУ	
ISO 9001:2015 (ГОСТ Р ИСО 9001-2015)	
Область сертификации:	
Услуги по оценке стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ в отношении:	
<ul style="list-style-type: none"> • недвижимого и движимого имущества; • результатов интеллектуальной деятельности, в том числе исключительных прав на них (интеллектуальной собственности); • ценных бумаг, паев, долей (вкладов) в уставных (складочных) капиталах; • предприятий, как имущественных комплексов. 	
Услуги в области инвестиционного консультирования.	
Подробно область сертификации приведена в приложении	
	
Основание: решение органа по сертификации № 02196 от 17 мая 2016 г.	
Область действия: территория РФ, ближнего и дальнего зарубежья	
Система сертификации «ТРАСТЕРТ» зарегистрирована в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Регистрационный № РОСС RU.3425.04ЯЧ00 от 04.06.15	
Дата выдачи: 17.05.2016 г.	Срок действия до: 17.05.2019 г.
Руководитель органа	Эксперт
В.П. Злобин	П.В. Кочкин
Сертификация выполнена в соответствии с процедурами аудита в системе добровольной сертификации «ТРАСТЕРТ» и подлежит периодическим надзорным аудитам	

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

<https://ru.m2bomber.com/obj/228244764/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-38-m-716-et>

<https://ru.m2bomber.com/obj/228244764/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-38-m-716-et>

Пенза, р-н Октябрьский, ул. Ладожская дом 148 А [соседи: ▾](#)

★ в топ

1-комн., 38 м² 16 июн 2017, 12:39 источник: [avito.ru](#)

этаж 7 / 16 8 июл 2017, 23:54 всего объявлений: 2

построен в... 👤

1-к квартира, 38 м², 7/16 эт.
Срочно! Продам 1комн кв Ладожская 148А 38/17/9 м кв 7/16 эт кирп Отличная планировка. Качественная предчистовая отделка. стяжка, штукатурка, электроразводка. Вид на лес. Рядом с детским садом Вся инфраструктура.

1 550 000 руб ▾
40 789 руб за м²

изменение цены
8 июл 2017 - 1 550 000 руб
16 июн 2017 - 1 550 000 руб
экспозиция: 1 месяц и 16 дней

(927) 372-68-27
агентство
[все объекты автора](#)

[следить](#)
[отправить на email](#)
[подписаться](#)

Комментарии [добавить ▾](#)

комментариев пока нет

Квартиры в новостройке - ЖК "Дом на Абрамцевской"
Официальный сайт. До 15 августа скидка до 10%.

<https://ru.m2bomber.com/obj/219664561/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-37-m-1016-et>

<https://ru.m2bomber.com/obj/219664561/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-37-m-1016-et>

Пенза, р-н Октябрьский, Ладожская 148 а

соседи: ▾

★ в топ

1-комн., 37 м²

этаж 10 / 16

2016 г. ↕

6 мая 2017, 12:36

26 июл 2017, 01:30 ↕

источник: [avito.ru](https://www.avito.ru)

всего объявлений: 5

1-к квартира, 37 м², 10/16 эт.

Продается 1-комнатная квартира по ул. Ладожская, 148А. 10 этаж / 16-этажного кирпичного дома 2016 года постройки. (ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН) Общая площадь: 36.3 кв. м, жилая: 17 кв. м, кухня: 9.6 кв. м. - пластиковые окна - отдельный санузел - не угловая не у лифта - 2 лифта - вид на лес - развитая инфраструктура (дет. сад, школа, гимназия) - близость крупных торговых центров - остановка общественного транспорта в 5 минутах - чистый подъезд - тихий и ухоженный двор с детской площадкой - парковочные места - черновая отделка



1 450 000 руб -

39 189 руб за м²

изменение цены

26 июл 2017 - 1 450 000 руб

6 мая 2017 - 1 600 000 руб

экспозиция: 3 месяца и 4 дня

(927) 387-17-32

владелец

[все объекты автора](#)

[следить](#)

[отправить на email](#)

[подписаться](#)

Комментарии [добавить ▾](#)

комментариев пока нет

ИЗМАЙЛОВО
МОСКВА

Москва, Никитинская ул., вл. 10/1

ПОМОТРЕТЬ ПЛАНИРОВКИ

ИПОТЕКА
КВАРТИРЫ
в Москве
от 5,8 млн руб.
до 30 000 руб.

15 минут пешком

<https://ru.m2bomber.com/obj/219664561/view/flat-sell/gorodskoi-okrug-penza-150-1846781/1-k-kvartira-37-m-1016-et>

Сведения о сайте



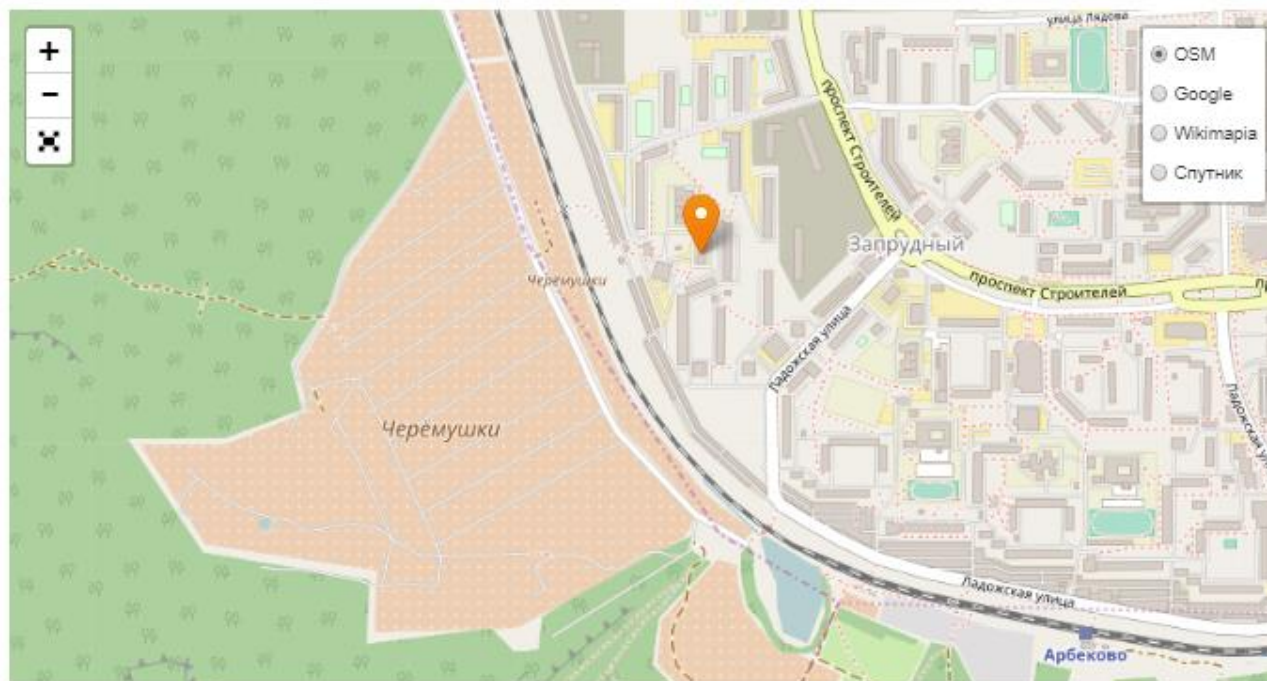
[лента объявлений \(только основные\)](#)

5%.

pik.ru



Положение на карте



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_1617_et_1053448947

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_1617_et_1053448947

★ 1-к квартира, 37 м², 16/17 эт.

№ 1053448947, размещено 4 июля в 13:31 [370 \(+6\)](#)

▼ 1 430 000 ₽

Купить в ипотеку





8 903 323-06-00

Написать сообщение

Агентство

АН "РЕГИОН-58"

Подтверждён  

На Avito с декабря 2012



Контактное лицо

Кочетков Александр

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул Ладожская, 148а



Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 16

Этажей в доме: 17

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 37 м²

Площадь кухни: 9.6 м²

Жилая площадь: 18 м²



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_1617_et_1053448947

★ 1-к квартира, 37 м², 16/17 эт. 1 430 000 ₽

Кочетков Александр

8 903 323-06-00

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул Ладожская, 148а

Скрыть карту



продам 1- комн.квартиру в Арбеково, ЖК «Новый город», ул. Ладожская, дом 148а, (в Запрудном за магазином.«Весна»)

Застройщик СКМ Групп,

Квартира расположена на 16-ом этаже/17ти-этажного кирпичного дома.

Общая площадь - 37 м2

Жилая площадь - 18 м2

Площадь кухни - 9, 6 м2

Лоджия - 4 м2 (выход из кухни)

Отделка квартиры: стяжка пола, штукатурка стен , электроразводка.

Установлены счетчики на воду и электричество.

Отличный вид из окна (окна на запад, на лес), Развитая инфраструктура

района: остановки общественного транспорта, школа, открыт новый детский сад, детские площадки, магазины, торговые центры и т.д.

Дом сдан, свидетельство о регистрации, оформлена на физ.лицо.

Цена 1.530.000 р.



Дизайн квар

Всего за 600
Индивидуаль

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-penza-182868563>

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-penza-182868563>

2 121 750 РУБ.



Рассчитать ипотеку

РОССТАНДИОНБАНК ЛНЦ 25.72

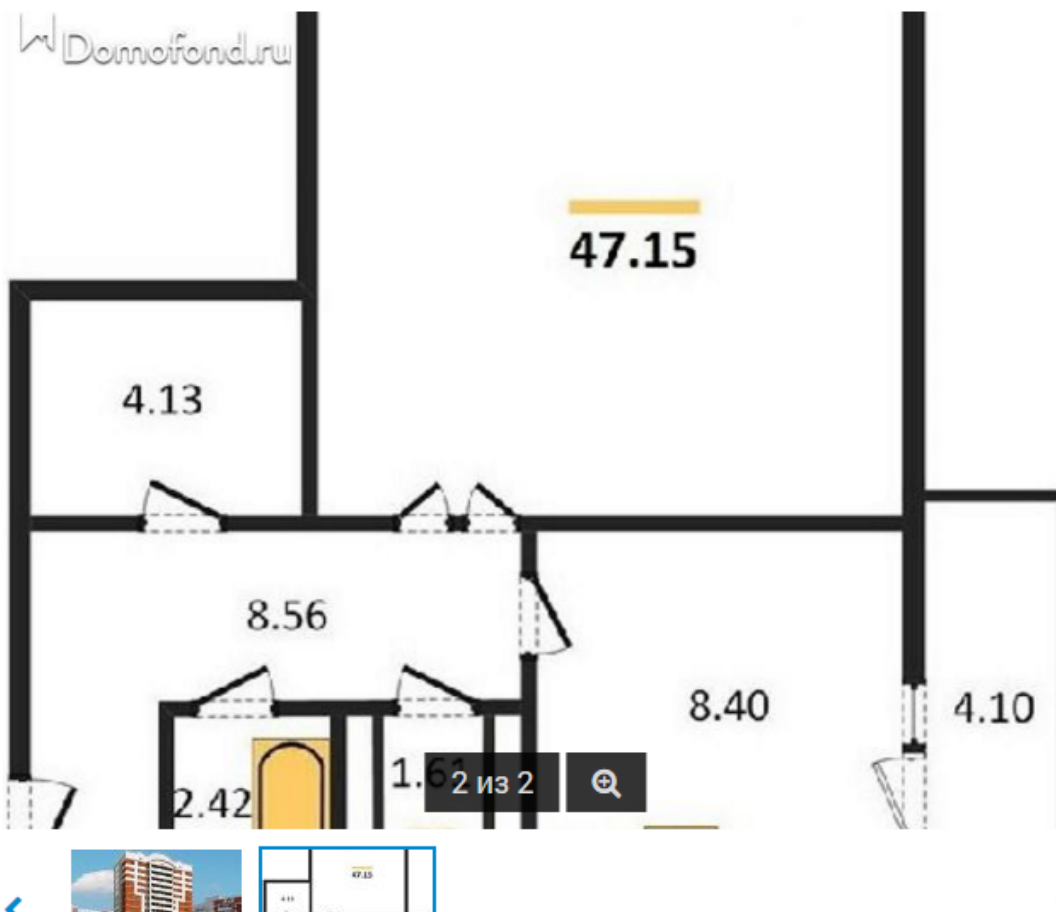
ЖК «Новый город»

1-комнатная квартира на продажу

ул Ладожская, 148а, Октябрьский, Пенза, Пензенская область
Октябрьский

В избранное

Получать похожие объявления



Компания:

Агентство недвижимости «Доки 24/7»

Размещает объявления: 1 год 10 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 464](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 7](#)

Всего за 3 месяца: 626

8 841 298-09-80

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.



ЖК в Коммунарке от А101!

a101.ru



<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-penza-182868563>

2 121 750 РУБ.

ЖК «Новый город»

1-комнатная квартира на продажу

ул Ладожская, 148а, Октябрьский, Пенза, Пензенская область
Октябрьский

 Включить автопоиск

 В избранное



Связаться с владельцем

8 841 298-09-80

1-к квартира, 47 м², 1/16 эт.

Продается 1-комнатная квартира, ул. Ладожская, ЖК "Новый город" (остановка транспорта "Новый город").

Площадь 47,15/19,51/8,4 кв.м, 1/16-этажного кирпичного дома, санузел раздельный. Качественная черновая отделка. Дом сдан. Застройщик - ГК "Территория жизни".

Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Кечкин Сергей Васильевич.

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 2 121 750 РУБ.

Цена за м²: 45 144 РУБ.

Тип: Квартира

Комнаты: 1

Материал здания: Кирпич

Этаж: 1/16

Тип объекта: Новостройка

Площадь: 47 м²

Площадь кухни (м²): 8 м²

Жилая площадь (м²): 19 м²

Дата обновления объявления: 07/07/2017

Дата публикации объявления: 05/05/2017

Номер в каталоге: 182868563

ЖК в Коммунарке от А101!

a101.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застройщик: АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Яндекс.Директ

ЖК «Лобачевский» Дома Сданы



от 171 500 р. Скидки до 1.6 млн р.

БЭСТКОН
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Квартиры

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

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_39_m_110_et._1049894960

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_39_m_110_et._1049894960

☆ 1-к квартира, 39 м², 1/10 эт.

№ 1049894960, размещено 23 июля в 20:28 1462 (+7)

1 450 000 ₽

Купить в ипотеку



8 902 083-82-14

Написать сообщение

Продавец

Сергей

Подтвержден

На Avito с ноября 2013

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Первомайский, ул Ладожская 151



Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 39 м²

Этаж: 1

Площадь кухни: 10 м²

Этажей в доме: 10

Жилая площадь: 16 м²

Тип дома: кирпичный

СВОЯ
КВАРТИРА ЗА
18709 РУБ/
МЕС - ОТ 3,24
МЛН РУБ.
ИПОТЕКА
6,75%

a101.ru/Новая+Москва/A101

Метро Прокшино в
Пешей Доступности.
Старт Продаж Новой
Очереди. Звоните!

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_39_m_110_et_1049894960

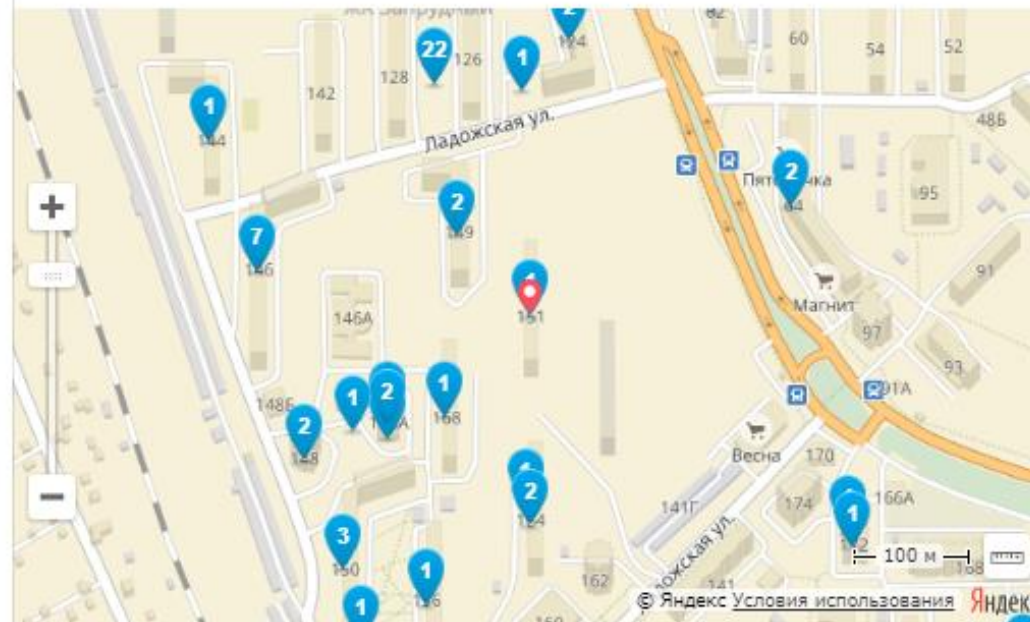
☆ 1-к квартира, 39 м², 1/10 эт. 1 450 000 ₽

Сергей

8 902 083-82-14

Адрес: Пенза, р-н Первомайский, ул Ладожская 151

Скрыть карту



Продам 1 комн. квартиру ул.ладожская 151

2016 год дом сдан заселен Экоквартал Пенза горстрой заказчик

с/у совмещенный 4 м.кв лоджия во всю квартиру 7м.кв

качественная строительная отделка Пластиковые окна

Разводка пластиковые трубы счетчики воды и газа окна во двор тамбур



МИЦ КОМПЛЕКС «ЛАН»
в КТО-САД

Комплекс "Лан"

МИЦ Ипотека 7,2%
Скидка 20%
день звонка



Скидки в КП Н
САД

sadposelok.ru/Поис

<https://penza.cian.ru/sale/flat/160269846/>

→ Надежный | <https://penza.cian.ru/sale/flat/160269846/>

♥ 1-комн. кв. + Просмотров: всего 1, за сегодня 0 28 июл, 15:26

**Пензенская область, Пенза, район Октябрьский,
Ладожская ул., 144** [Показать на карте](#)


1 550 000 руб.
43 056 руб за м²

✉ [Следить за изменением цены](#)


+7 902 203-88-22 , +7 987 514-64-95
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	13 / 16
Тип дома:	вторичка, кирпичный
Год постройки:	2015
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	36 м ²
Площадь комнат:	-
Жилая площадь:	● 17 м ²
Площадь кухни:	● 9 м ²
Раздельных санузлов:	● 1
Балкон:	● 1 лодж.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Вид из окна:	-



ЦИАН ID 11660354



Новый проект «Столичные поляны» РЕКЛАМА
Квартиры рядом с лесопарком, в 10 минутах пешком от метро «Улица Скобелевская». Лучшие цены на старте продаж — от 2,8 млн руб.
Тел.: (495) 134-67-21


→ ↻ Надежный | <https://penza.cian.ru/sale/flat/160269846/>


+7 902 203-88-22 , +7 987 514-64-95
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:


Этаж: 13 / 16
 Тип дома: вторичка, кирпичный
 Год постройки: 2015
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 36 м²
 Площадь комнат: -
 Жилая площадь: ● 17 м²
 Площадь кухни: ● 9 м²
 Раздельных санузлов: ● 1
 Балкон: ● 1 лодж.
 Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
 Вид из окна: -
 Ремонт: отсутствует

Продаю 1-комнатную квартиру в ЖК "Экоквартал" ул. Ладожская- 144 (13 этаж 16-этажного кирпичного дома, площадь 36, 2/ 17/ 9,4 кв.м., дом сдан, черновая отделка, пластиковые окна; свидетельство о гос. регистрации права; рассмотрим все предложения).

 **Мобил-Трейд**
 +7 902 203-88-22 , +7 987 514-64-95
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН




РЕКЛАМА

 **Новый проект «Столичные поляны»**
 Квартиры рядом с лесопарком, в 10 минутах пешком от метро «Улица Скобелевская». Лучшие цены на старте продаж – от 2,8 млн руб.
 Тел.: (495) 134-67-21

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

 **Проект «Саларьево Парк»**
 Жилой комплекс в 5 мин. от станции метро «Саларьево». Квартиры от 2,8 млн руб. Скидки до 10% на квартиры рядом с метро.
 Тел.: (495) 137-49-09

https://penza.cian.ru/sale/flat/160547073/

← → ↻ Надежный | https://penza.cian.ru/sale/flat/160547073/

♥ 1-комн. кв. + Просмотров: всего 2, за сегодня 0 19 июл, 13:41

Пензенская область, Пенза, район Октябрьский, просп. Победы, 96Е [Показать на карте](#)


1 540 000 руб.
40 000 руб за м²

Следить за изменением цены








+7 927 384-51-51 , +7 903 323-51-51
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	5 / 16
Тип дома:	вторичка, кирпичный
Год постройки:	2016
Высота потолков:	2,60 м
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	38,5 м²
Площадь комнат:	17,8 м²
Жилая площадь:	● 17,8 м²
Площадь кухни:	● 10,7 м²
Совмещенных санузлов:	● 1
Балкон:	● 1 лодж.



ЦИАН ID 10624379

1-КОМН. КВ.**1 540 000 руб.**

Елена Шестернина

+7 927 384-51-51 , +7 903 323-51-51

Об объекте На карте Похожие предложения

Площадь кухни:	10,7 м²
Совмещенных санузлов:	1
Балкон:	1 лодж.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Пандус:	да
Парковка:	наземная
Телефон:	нет
Вид из окна:	улица
Ремонт:	отсутствует

Квартира расположена на 5 этаж, дом сдан в 2016г.

38,5/17,8/10,7 кв.м., квартира не угловая, с хорошей черновой отделкой, входная металлическая дверь, пластиковые окна, лоджия с витражных остеклением, электроразводка по квартире, вода подведена по стоякам.

Жилой дом расположен в шаговой доступности от ТЦ Коллаж, Леруа Мерлен, магазин спортивных товаров Декатлон, развлекательный центр Изумрудный город, Велотрек и многое другое.

Рассмотрим любой вариант оплаты.

**Елена Шестернина**

Эксперт Групп

+7 927 384-51-51 , +7 903 323-51-51

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Готовый район «Новокуркино»

РЕКЛАМА

Квартиры в Химках от 2,7 млн руб. Действующая инфраструктура рядом с домом. Скидки 2% на квартиры различных планировок.

Тел.: (495) 134-84-05

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



Жилой комплекс «Люберецкий»

РЕКЛАМА

Квартиры с отделкой от 2,5 млн руб. Вся инфраструктура в двух шагах от дома. Скидки до 10% на квартиры в монолитных домах.

Тел.: (495) 134-84-23

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



Проект «Саларьево Парк»

РЕКЛАМА

Жилой комплекс в 5 мин. от станции метро «Саларьево». Квартиры от 2,8 млн руб. Скидки до 10% на квартиры рядом с метро.

Тел.: (495) 137-49-09

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

<https://penza.cian.ru/sale/flat/161225136/>



1-комн. кв.

+ Просмотров: всего 2, за сегодня 0 вчера, 11:54

Пензенская область, Пенза, район Октябрьский, ул.
Генерала Глазунова, 12 [Показать на карте](#)

1 490 000 руб.
36 964 руб за м²

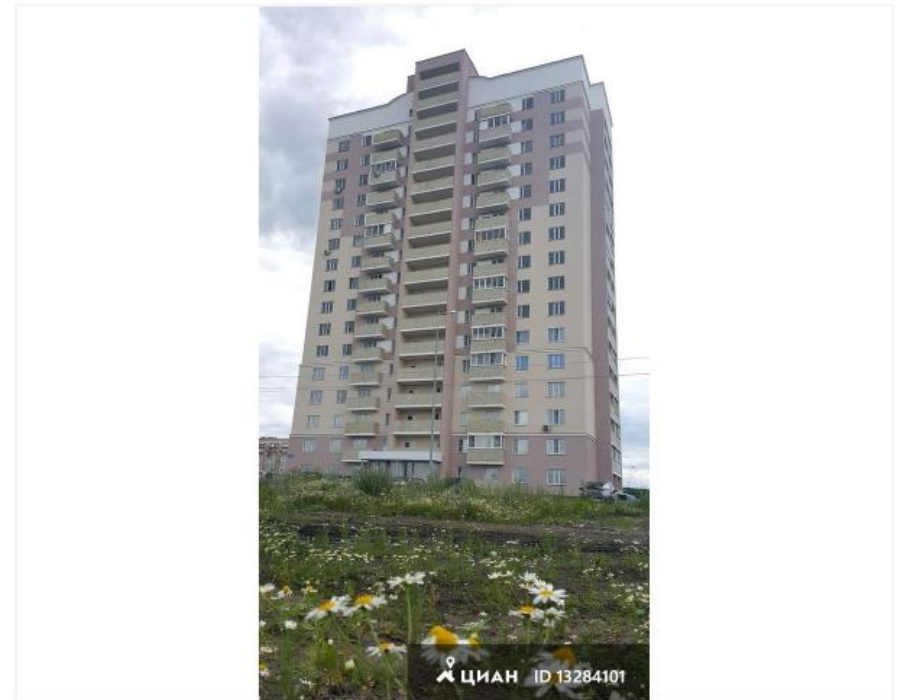
[Следить за изменением цены](#)

+7 967 145-52-68

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	16 / 16
Тип дома:	вторичка, кирпичный
Год постройки:	2015
Высота потолков:	2,80 м
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	40,3 м ²
Площадь комнат:	18,47 м ²
Жилая площадь:	● 18,5 м ²
Площадь кухни:	● 10,9 м ²
Совмещенных санузлов:	● 1
Балкон:	● 2 лодж.



← → ↻ Надежный | <https://penza.cian.ru/sale/flat/161225136/>

1-КОМН. КВ.

1 490 000 руб.

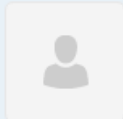
ID:13284101

+7 967 145-52-68

Об объекте На карте Похожие предложения

Площадь комнат:	18,4/ м²
Жилая площадь:	● 18,5 м²
Площадь кухни:	● 10,9 м²
Совмещенных санузлов:	● 1
Балкон:	● 2 лодж.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Пандус:	да
Парковка:	наземная
Вид из окна:	улица
Ремонт:	отсутствует

Продается квартира в новом кирпичном доме. Квартира с черновой отделкой, один совершеннолетний собственник, никто не прописан. Удачная планировка, две изолированные лоджии. Окна выходят на зеленый массив и дачный поселок. Возможен торг. РА просьба не беспокоить.



ID:13284101 **СОБСТВЕННИК**

+7 967 145-52-68

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Проект «Саларьево Парк»

Жилой комплекс в 5 мин. от станции метро «Саларьево»
2,8 млн руб. Скидки до 10% на квартиры рядом с метро
Тел.: (495) 137-49-09

Проектная декларация на рекламируемом сайте



«Бунинские Луга» в Новой Москве

Квартиры от 2,9 млн руб. в 12 мин от м. «Бунинская аллея»
паркинг. Скидки до 7% на квартиры у Бутовского леса
Тел.: (495) 134-64-14

Проектная декларация на рекламируемом сайте

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 13.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	58:29:1008004:5162
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое, площадь 45,1 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Пензенская область, г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Ладожская, д. 148А, кв. 2
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СКМ Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Радомир" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 58-58/035-58/035/015/2016-5364/1 от 26.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве жилого дома от 21.08.2013 № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК, дата регистрации 27.08.2013, №58-58-35/030/2013-134; Акт приема-передачи квартиры в собственность от 09.08.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.05.2016 №58-29-027-2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление,
дата государственной регистрации:	13.09.2016
номер государственной регистрации:	58-58/035-58/035/015/2016-5364/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.10.2005 по 26.03.2030
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Радомир", ИНН: 7729566990
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СКМ Капитал", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 18.10.2005, в реестре за №0416-78947634; Заявление об исправлении технической ошибки, допущенной при государственной регистрации права от 09.09.2016 №58/035/015/2016-6326

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СКМ Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Радомир"

Государственный регистратор



Палинова Т. В.

(подпись, печать)

ДОГОВОР № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК
участия в долевом строительстве жилого дома

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО УК «РАДОМИР»

г. Пенза

«21» августа 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пензенская строительная компания», зарегистрированное 30.10.2000 года Администрацией Октябрьского района г. Пензы, ОГРН 1025801207838, ИНН 5835036920, КПП 583501001, местонахождение: город Пенза, ул. Строителей, д. 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Галкина Вадима Владимировича, 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» зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 18 октября 2005 года за регистрационным номером 0416-78947634, именуемый 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 **16 этажный жилой дом №1 а в микрорайоне № 3 III очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе** (строительный адрес) (далее по тексту - «Жилой дом»), располагающийся на земельном участке площадью 3 789,00 кв. м, кадастровый (условный) номер объекта 58:29:1008004:110, право аренды на который, находится в ипотеке у Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (открытое акционерное общество), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства - жилые помещения (квартиры), характеристики которых указаны в п. 1.2. настоящего договора, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

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

№ Квартиры	Количество комнат	Планируемая общая площадь без учета лоджии, кв.м./ планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом лоджии (с коэф.0,5), кв.м./ планируемая жилая площадь, кв.м.	Этаж	Подъезд
2	1	44,63/19,51	46,68/19,51	1	1
4	2	54,31/26,78	58,06/26,78	1	1
100	2	58,12/30,02	61,99/30,02	13	1
108	2	58,12/30,02	61,99/30,02	14	1
114	2	58,09/34,86	60,21/34,86	15	1
115	2	58,09/34,86	60,21/34,86	15	1

1

118	2	58,09/34,86	60,21/34,86	15	1
119	2	58,09/34,86	60,21/34,86	15	1
120	1	35,60/17,18	36,72/17,18	15	1
116	2	58,39/30,60	62,26/30,60	15	1
122	2	58,09/34,86	60,21/34,86	16	1
123	2	58,09/34,86	60,21/34,86	16	1
124	2	58,39/30,60	62,26/30,60	16	1
126	2	58,09/34,86	60,21/34,86	16	1
127	2	58,09/34,86	60,21/34,86	16	1

1.3. Планируемые общие площади Квартир включают площадь жилых и подсобных помещений с учетом лоджий (с коэффициентом 0,5), холодных кладовых, тамбуров, без применения при расчете площади каких-либо понижающих коэффициентов для холодных кладовых, тамбуров.

1.4. Стороны согласовали, что 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 возводятся в соответствии с проектной документацией;
- подготовка бетонных поверхностей потолков и стен под шпаклевку, стены оштукатуриваются;
- 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 заглушек; устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;
- электроснабжение – выполняется прокладка распределительных кабельных линий до квартиры и по квартире; устанавливается электросчетчик, одно-двух клавишные выключатели, розетки, патроны;
- полы - черновая стяжка.

Настоящим договором не предусмотрено предоставление и установка

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

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 № 000761335 от 30 октября 2000г., выдано Администрацией Октябрьского района г. Пензы.

2.2.2. договор аренды земельного участка, предназначенного для строительства от 19 марта 2009г. № 71/09, зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 23 марта 2009 г., номер регистрации 58-58-35/009/2009-192, дополнительное соглашение от 31 июля 2009г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 26 сентября 2009 г., номер регистрации 58-58-35/027/2009-041, дополнительное соглашение от 06 мая 2010г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 15 июля 2010 г., номер регистрации 58-58-35/013/2010-695, дополнительное соглашение от 17 сентября 2010г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 06 октября 2010 г., номер регистрации 58-58-35/022/2010-844, дополнительное соглашение от 22 сентября 2010г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 04 марта 2011 г., номер регистрации 58-58-35/002/2011-263, дополнительное соглашение от 09 ноября 2010г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 01 февраля 2011 г., номер регистрации 58-58-35/034/2010-399, дополнительное соглашение от 14 февраля 2011г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 29 ноября 2012 г., номер регистрации 58-58-35/033/2012-431, дополнительное соглашение от 04 июля 2011г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 25 августа 2011 г., номер регистрации 58-58-35/021/2011-835, дополнительное соглашение от 29 августа 2011г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 29 ноября 2012 г., номер регистрации 58-58-35/033/2012-437, дополнительное соглашение от 05 июня 2012г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 29 ноября 2012 г., номер регистрации 58-58-35/033/2012-432, дополнительное соглашение от 27 июня 2012г. к договору аренды земельного участка № 71/09 от 19 марта 2009г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 29 ноября 2012 г., номер регистрации 58-58-35/033/2012-435.

2.2.3. разрешение на строительство №RU58304000-054 от 22.04.2013 г., выдано Администрацией города Пензы

2.2.4. проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» «14» мая 2013 года

3

(http://www.skmg.ru/docs/ng/ng_1a.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.

3.Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартир, составляет **31 454 100 (Тридцать один миллион четыреста пятьдесят четыре тысячи сто) 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.

№ Квартиры	Количество комнат	Планируемая общая площадь без учета лоджии, кв.м / планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом лоджии (с коэф.0,5), кв.м./ планируемая жилая площадь, кв.м.	Стоимость Квартиры, руб.
2	1	44,63/19,51	46,68/19,51	1 722 492,00
4	2	54,31/26,78	58,06/26,78	2 090 160,00
100	2	58,12/30,02	61,99/30,02	2 231 640,00
108	2	58,12/30,02	61,99/30,02	2 231 640,00
114	2	58,09/34,86	60,21/34,86	2 167 560,00
115	2	58,09/34,86	60,21/34,86	2 167 560,00
118	2	58,09/34,86	60,21/34,86	2 167 560,00
119	2	58,09/34,86	60,21/34,86	2 167 560,00
120	1	35,60/17,18	36,72/17,18	1 354 968,00
116	2	58,39/30,60	62,26/30,60	2 241 360,00
122	2	58,09/34,86	60,21/34,86	2 167 560,00
123	2	58,09/34,86	60,21/34,86	2 167 560,00
124	2	58,39/30,60	62,26/30,60	2 241 360,00
126	2	58,09/34,86	60,21/34,86	2 167 560,00
127	2	58,09/34,86	60,21/34,86	2 167 560,00
				31 454 100,00

3.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства **в срок до 30.12.2013 года.**

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

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

3.5. Стороны договорились, что согласованная Сторонами цена договора подлежит изменению в случае изменения планируемой общей площади Квартиры по результатам обмера органами технической инвентаризации, проведенной на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию. Измененная в соответствии с настоящим пунктом договора общая площади Квартиры признаются согласованными Сторонами, и Стороны, при необходимости, производят соответствующие взаиморасчеты (к согласованной в настоящем договоре цене договора прибавляется сумма доплаты,

4

либо вычитается сумма переплаты), исходя из цены, указанной в п. 3.1. договора, на следующих условиях:

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

3.5.2. В случае увеличения общей площади Квартиры по результатам обмера цена договора изменяется пропорционально увеличению общей площади Квартиры. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости на основании данных технической документации, копию которой Участник долевого строительства предоставляет Застройщику.

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

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом во 2-ом квартале 2015 года.

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

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

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

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

4.1.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы в срок, не позднее одного месяца с момента его подписания.

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

4.2.3. До регистрации прав собственности на Квартиры не производить в Квартирах без письменных разрешений и согласований Застройщика работы по переустройству и перепланировке Квартир. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного

заявления. В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартирах, необходимые изменения и согласования проектной документации Жилого дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан компенсировать все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности.

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

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

4.2.6. В случае обнаружения недостатков Квартир немедленно и в письменной форме заявить об этом Застройщику.

4.2.7. Обратиться в органы технической инвентаризации для изготовления **технических паспортов, технических планов и кадастровых паспортов на Квартиры.**

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

4.2.9. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией прав собственности на Квартиры, в том числе по изготовлению технической документации в органах технической инвентаризации, при необходимости - копии технической документации, а также по уплате государственной пошлины за регистрационные действия.**4.2.10.** Предоставить Застройщику копии необходимых документов, в том числе технической документации на Квартиры, для составления актов приема-передачи Квартир.

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

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

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

4.2.13. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами актов приема-передачи Квартир.

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

4.5. Застройщик вправе:

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

4.5.2. Осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:02009007:115, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

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

4.6. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

5. Уступка прав требований по договору

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

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только с письменного согласия Застройщика после уплаты цены договора в полном объеме.

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

5.4. 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 передаточному акту, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору и не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства в срок не позднее 01 октября 2015 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 ее 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 Квартир, составляет пять лет, который подлежит исчислению с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартир, составляет три года.

6.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиры, 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 ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. Способ управления многоквартирным домом

7.1. Стороны договорились, что в течение 10 (десяти) дней с момента подписания направления на вселение и получения ключей от Квартир Участник долевого строительства обязуется заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Комфорт».

8. Ответственность Сторон

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в п. 2.2.2. Договора, а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

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

8.3. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, возмещаются Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир» за счет собственных средств.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными

соответствующим уполномоченным органом.

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

10. Срок действия договора. Досрочное расторжение

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

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

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

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

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

11. Разрешение споров

11.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем двусторонних переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других). При отсутствии такого сообщения, корреспонденция, направленная по реквизитам, указанным в настоящем договоре, считается отправленной по надлежащему адресу, и Сторона, не сообщившая об указанных изменениях другой, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения. В этом случае корреспонденция считается доставленной по истечении семи дней с даты ее направления.

12.2. Участник долевого строительства выражает свое согласие на то, что Застройщик вправе осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:02009007:115, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

12.3. 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.

12.4. Настоящий договор с план-схемами 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, два экземпляра выдаются на руки Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику.

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

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

13.1. Застройщик:

ООО «ПСК»: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, д. 1, ИНН 5835036920, КПП 583501001, р/сч 40702810500000000035 в филиале «Пензенский» АКБ «Инвестдортбанк» г. Пенза, к/с 30101810900000000722, БИК 045655722

Директор

В. В. Галкин

13.2. Участник долевого строительства:

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 Московском банке Сбербанка России ОАО г. Москва,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Афанасьева Лариса Михайловна

Генеральный директор

Л.М. Афанасьева

«Согласовано»

ООО «СДК «Гарант»

по Доверенности № 57 от 14.05.2013 года

М.П.

План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 2

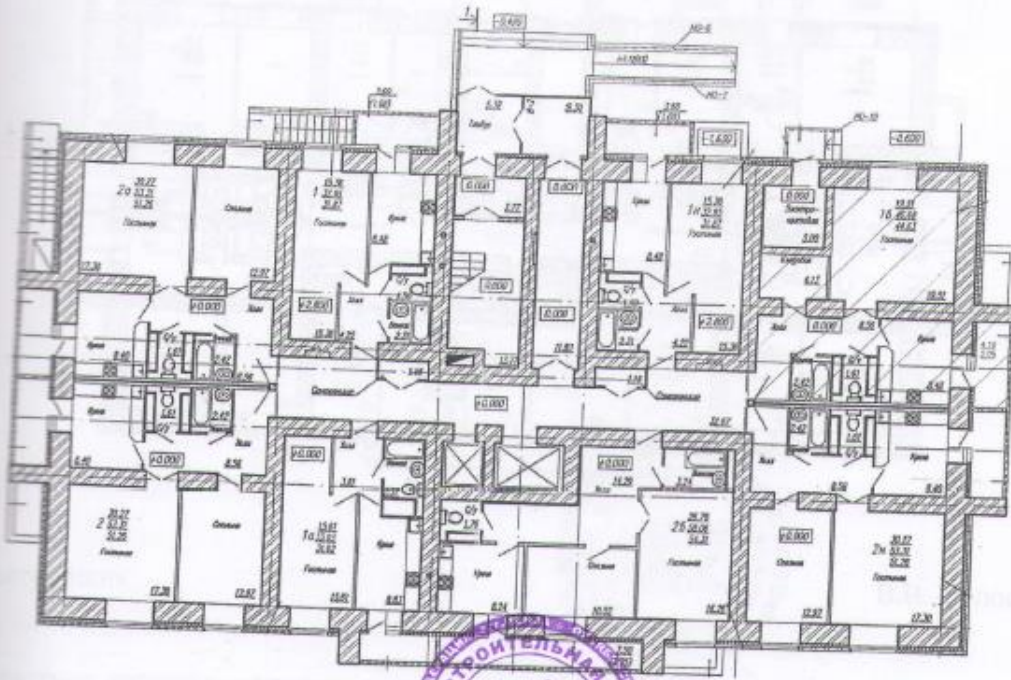
1-комнатная

1-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 44,63 м²

Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 46,68 м²

Жилая площадь – 19,51 м²



Застройщик:

В.В. Галкин

Участник долевого строительства:

Л.М. Афанасьева



План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 4

2-комнатная

1-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 54,31 м²

Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 58,06 м²

Жилая площадь – 26,78 м²



Застройщик:

В.В. Галкин

Участник долевого строительства:

Л.М. Афанасьева

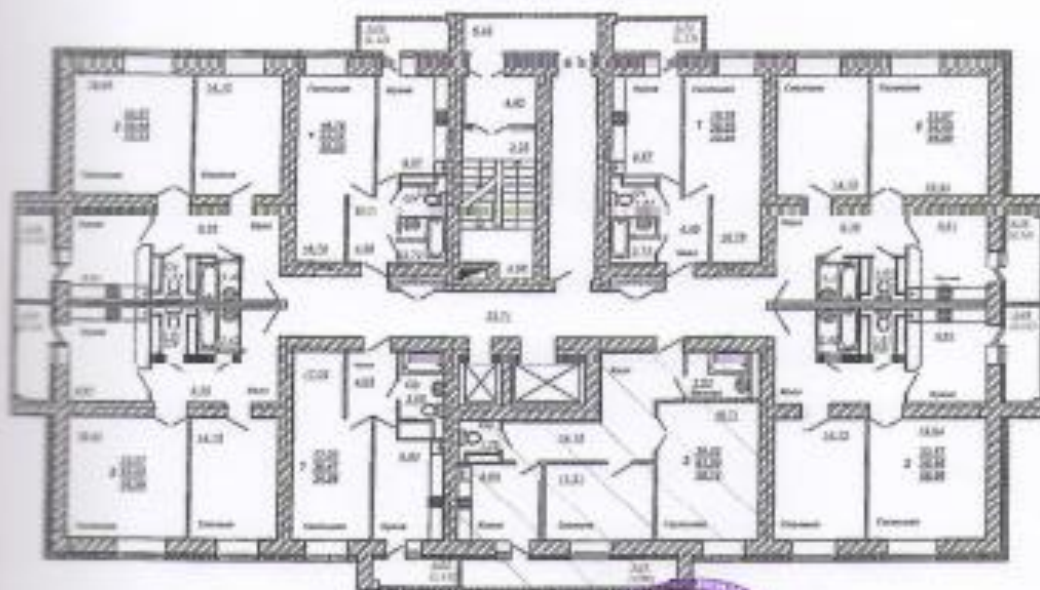


План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 100
2-комнатная
13-этаж

Общая площадь без учета лоджии = 58,12 м²
Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 61,99 м²
Жилая площадь – 30,02 м²



Застройщик:

В.В. Галкин

Участник долевого строительства:

Л.М. Афанасьева



План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 108

2-комнатная

14-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,12 м²

Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 61,99 м²

Жилая площадь – 30,02 м²



Застройщик:

В.В. Галкин

Участник долевого строительства:

Л.М. Афанасьева

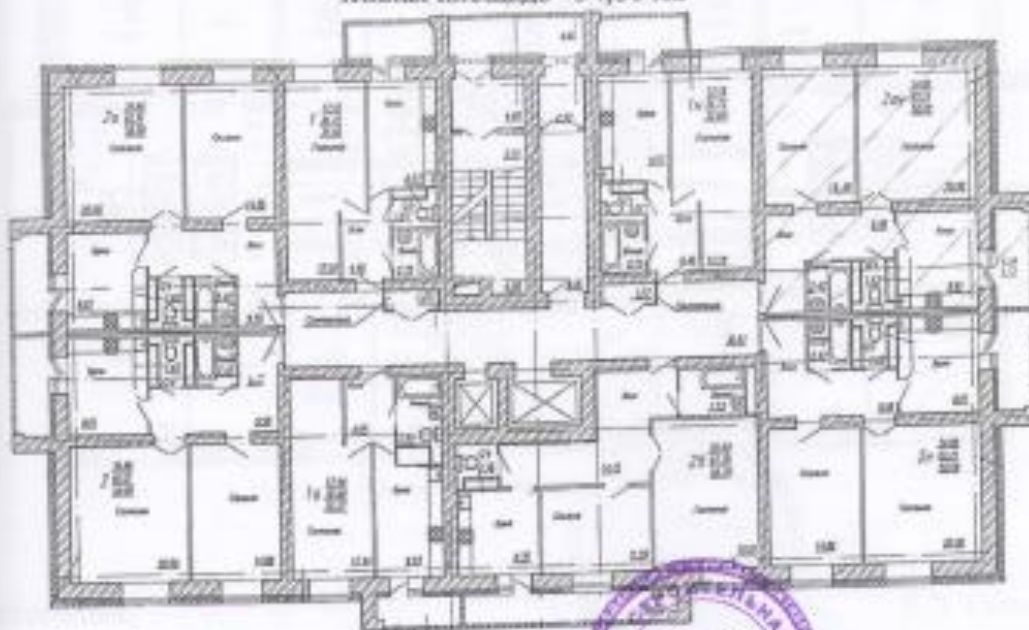


План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 114
2-комнатная
15-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,09 м²
Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 60,21 м²
Жилая площадь – 34,86 м²



Застройщик:

В.В. Галкин

Участник долевого строительства:

Л.М. Афанасьева

План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 115
2-комнатная
15-этаж

Общая площадь без учета лоджки – 58,09 м²
Общая площадь с учетом лоджки с коэф. 0,5 – 60,21 м²
Жилая площадь – 34,86 м²



Застройщик:

Участник долевого строительства:

В.В. Галкин

Л.М. Афанасьева

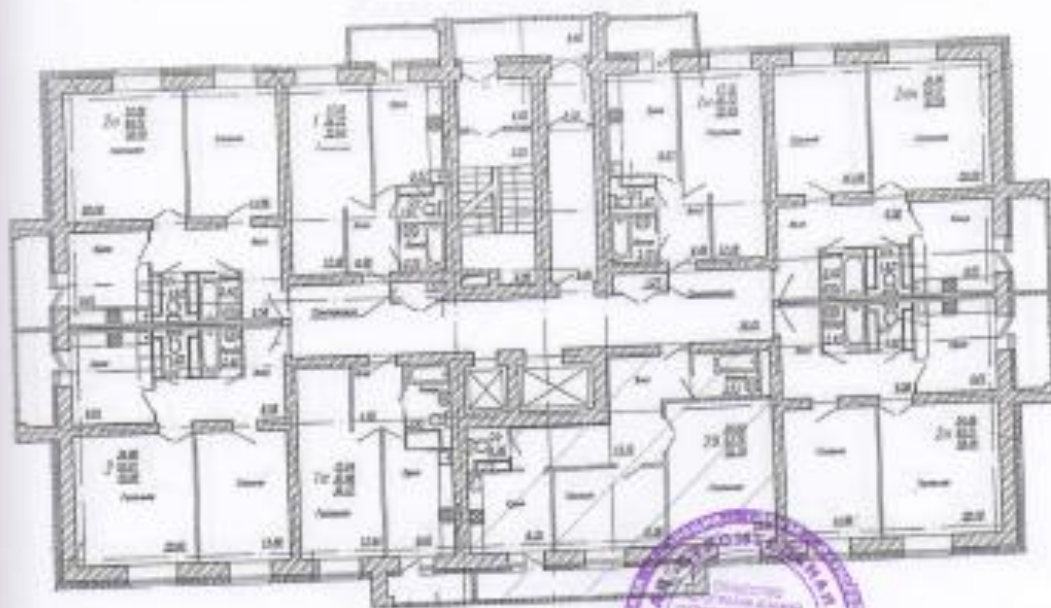


План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 116
2-комнатная
15-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,39 м²
Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 62,26 м²
Жилая площадь – 30,60 м²



Застройщик:

В.В. Галкин

Участник долевого строительства:

Л.М. Афанасьева

План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 118
2-комнатная
15-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,09 м²
Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 60,21 м²
Жилая площадь – 34,86 м²



Застройщик:

Участник долевого строительства:

В.В. Галкин

Л.М. Афанасьева



План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 119
2-комнатная
15-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,09 м²
Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 60,21 м²
Жилая площадь – 34,86 м²



Застройщик:

Участник долевого строительства:

В.В. Галкин

Л.М. Афанасьева

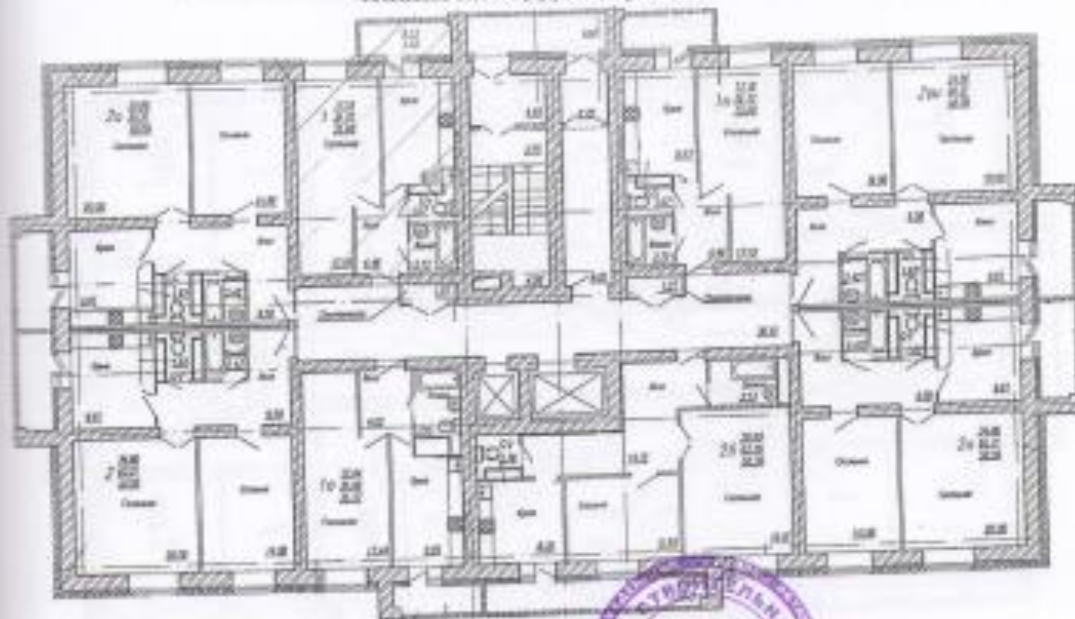


План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 120
1-комнатная
15-этаж

Общая площадь без учета балкона – 35,60 м²
Общая площадь с учетом балкона с коэф. 0,3 – 36,72 м²
Жилая площадь – 17,18 м²



Застройщик:

Участник долевого строительства:

В.В. Галкин

Л.М. Афанасьева

План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 122

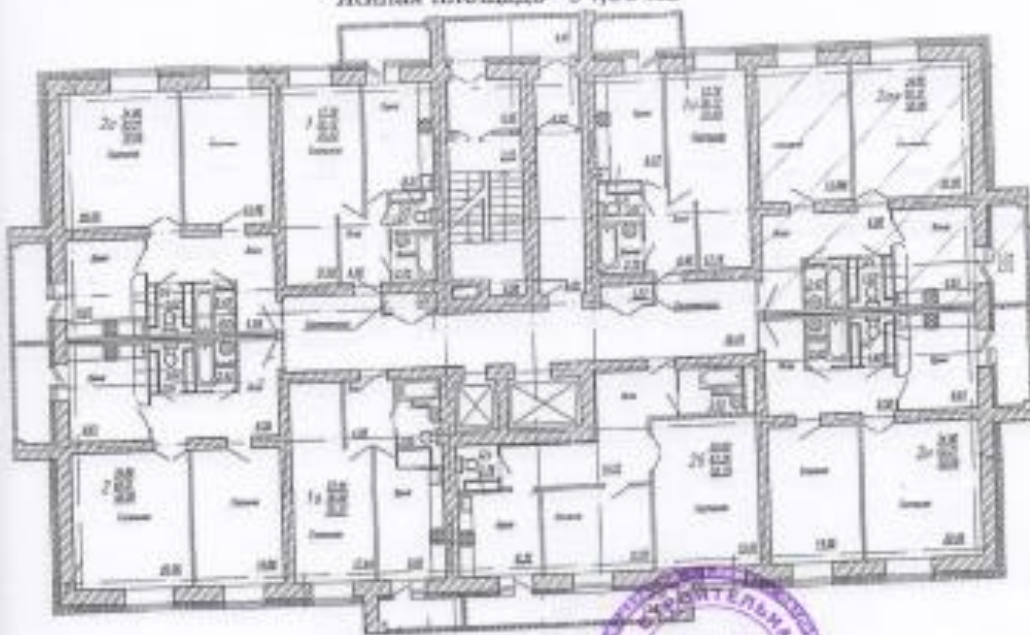
2-комнатная

16-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,09 м²

Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 60,21 м²

Жилая площадь – 34,86 м²



Застройщик:

Участник долевого строительства:



В.В. Гилкин

Л.М. Афанасьева

План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 123

2-комнатная

16-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,09 м²

Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 60,21 м²

Жилая площадь – 34,86 м²



Застройщик:

Участник долевого строительства:

В.В. Галкин

Л.М. Афанасьева



План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 124
2-комнатная
16-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,39 м²
Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 62,26 м²
Жилая площадь – 30,60 м²



Застройщик:

Участник долевого строительства:



В.В. Галкин

Л.М. Афанасьева

План-схема

К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 126

2-комнатная

16-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,09 м²

Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 60,21 м²

Жилая площадь – 34,86 м²



Застройщик:

В.В. Галкин

Участник долевого строительства:

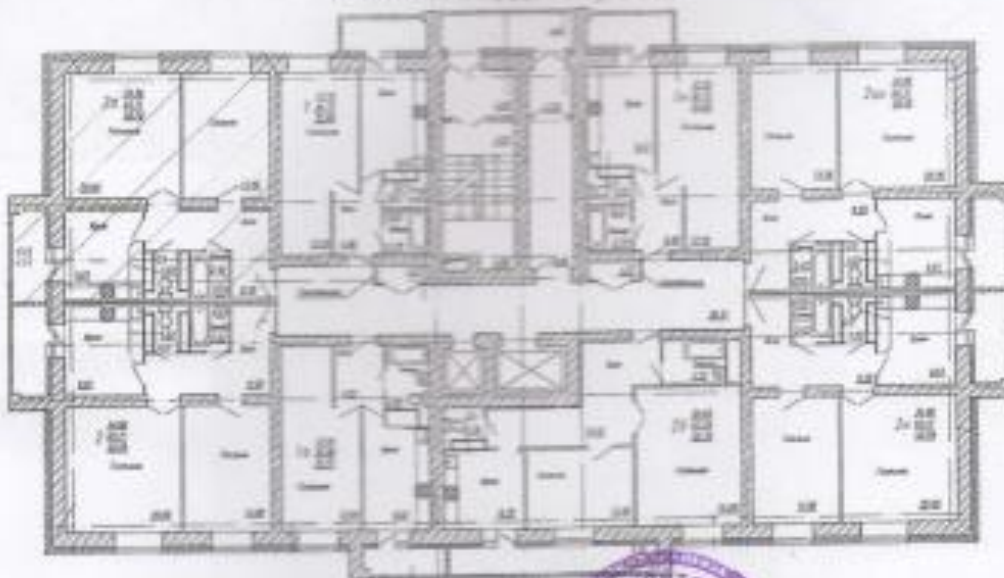
Л.М. Афанасьева



План-схема
К ДОГОВОРУ № 1/НГ-ДУ-1А/Р-СКМК УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА ОТ 21.08.2013 ГОДА

Кв. № 127
 2-комнатная
 16-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 58,09 м²
 Общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 – 60,21 м²
 Жилая площадь – 34,86 м²



Застройщик:

Участник долевого строительства:



В.В. Галкин

Л.М. Афанасьева



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Пензенской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
"20" июля 2016 г. № 5800/300/16-182006			
Кадастровый номер:	58:29:1008004:5162		
Номер кадастрового квартала:	58:29:1008004		
Предыдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	20.07.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	58:29:1008004:5160
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	45,1
4	Адрес (описание местоположения):	Российская Федерация, Пензенская область, г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Ладожская, д. 148А, кв. 2
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1784430,21
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Селиванова Ольга Николаевна, 58-12-233, ООО "Многофункциональный кадастровый центр", 01.07.2016 г.	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Хрокова (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



№

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

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания

многоквартирный дом

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Почтовый пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		'А'
Полное описание местоположения		в районе ул.Ладожская

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Учетный номер	2-45934	Реестровый номер	
Инвентарный номер	56:401:002:000459340		
Кадастровый номер			

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 03.03.2016



Начальник отделения

В.А. Кичатов
ПАРШУВИН И.И.

Таблица к поэтажному плану жилого дома									
Этаж	Квар-тира	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м			Высота помеш.	Самовол. перебор
					Общая	Жилая	Подсоб		
1	1	1	кухня	3,43*2,43	8,3		8,3	2,60	
1	1	2	жилая	2,78*6,43-1,03*2,21	15,6	15,6		2,60	
1	1	3	коридор	1,86*2,97-0,81*1,03	4,7		4,7	2,60	
1	1	4	ванная	1,56*1,53	2,4		2,4	2,60	
1	1	5	туалет	1,53*0,96+0,37*0,22	1,6		1,6	2,60	
1	1	6	балкон	3,09*1,16				3,6	
по квартире 1					32,6	15,6	17,0	3,6	
1	2	1	кладовая	1,67*2,56	4,3		4,3	2,60	
1	2	2	жилая	4,24*4,62	19,6	19,6		2,60	
1	2	3	кухня	2,62*3,20	8,4		8,4	2,60	
1	2	4	туалет	1,70*0,89+0,37*0,22+0,36*0,24	1,7		1,7	2,60	
1	2	5	ванная	1,46*1,72	2,5		2,5	2,60	
1	2	6	коридор	4,53*3,17-1,78*3,24	8,6		8,6	2,60	
1	2	7	лоджия	1,27*3,22-0,12*0,25				4,1	
по квартире 2					45,1	19,6	25,5	4,1	
1	3	1	жилая	3,07*4,24	13,0	13,0		2,60	
1	3	2	жилая	4,10*4,25	17,4	17,4		2,60	
1	3	3	кухня	3,17*2,65	8,4		8,4	2,60	
1	3	4	туалет	1,71*0,90+0,37*0,23+0,35*0,23	1,7		1,7	2,60	
1	3	5	ванная	1,47*1,70	2,5		2,5	2,60	
1	3	6	коридор	4,50*3,19-1,76*3,24	8,7		8,7	2,60	
1	3	7	лоджия	1,26*3,25-0,25*0,12				4,1	
по квартире 3					51,7	30,4	21,3	4,1	
1	4	1	коридор	3,71*5,72-3,55*2,30+0,81*1,56	14,3		14,3	2,60	
1	4	2	ванная	2,27*1,46	3,3		3,3	2,60	
1	4	3	жилая	4,78*3,40	16,3	16,3		2,60	
1	4	4	жилая	2,63*4,02	10,6	10,6		2,60	
1	4	5	кухня	2,62*3,20	8,4		8,4	2,60	
1	4	6	туалет	1,11*1,50+0,37*0,22	1,7		1,7	2,60	
1	4	7	лоджия	7,70*0,98-0,26*0,19				7,5	
по квартире 4					54,6	26,9	27,7	7,5	
1	5	1	кухня	2,42*3,46	8,4		8,4	2,60	
1	5	2	жилая	6,43*2,79-2,15*1,05	15,7	15,7		2,60	
1	5	3	коридор	1,90*2,88-1,05*0,80	4,6		4,6	2,60	
1	5	4	санузел	1,50*2,19+0,66*0,43	3,6		3,6	2,60	
1	5	5	лоджия	3,0*0,99-0,21*0,26				2,9	
по квартире 5					32,3	15,7	16,6	2,9	
1	6	1	жилая	4,26*3,07	13,1	13,1		2,60	
1	6	2	жилая	4,09*4,24	17,3	17,3		2,60	
1	6	3	кухня	2,63*3,20	8,4		8,4	2,60	