



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

имущественных прав по обязательствам из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (3-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-548/1), в отношении 14 (четырнадцати) квартир

ЗАКАЗЧИК

**АО «Центротраст» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СКМ Недвижимость»**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

21 августа 2018 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

21 августа 2018 года

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

№ 06-08/18-СКМН

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2018

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по состоянию на 21 августа 2018 года

Сопроводительное письмо

Оценщиками, заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» и в соответствии с заявкой на оценку № 06-СКМН от 07 августа 2018 года к договору № 1-СКМН от 06 октября 2017 года, заключенным между ООО «Эккона-Оценка» и АО «Центротраст» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость», проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по строительному адресу: (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (3-й этап строительства).

Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г, в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость имущественных прав по обязательствам из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями –(без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 21 августа 2018 года составляет:

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Справедливая стоимость, руб.
1	425	А-2.4	1	15,06	36,40	37,53	4	4	493 000
2	426	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	4	4	480 000
3	427	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	5	4	480 000
4	439	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	6	4	480 000
5	443	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	6	4	487 000
6	444	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	487 000
7	445	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	487 000
8	462	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	7	4	480 000
9	463	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	8	4	480 000
10	489	А-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	771 000
11	491	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	487 000
12	493	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	10	4	487 000
13	494	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	487 000
14	496	А-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	771 000
								ИТОГО:	7 357 000

Отчет выполнен в письменной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор
ООО «Эккона-Оценка»



Кивисепп Б.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
4.1. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:	14
5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	17
5.4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	18
5.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	20
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	22
6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	26
6.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ	27
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ	28
7.2. СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	39
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	44
10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	44
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	55
12. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	57
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:.....	59
Нормативные материалы	59
Методические материалы	59
Источники общей информации	59
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	60
14.1. Документы оценщиков	60
14.2. Документы представленные Заказчиком	65

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объектах оценки

Имущественные права из договора № 1/6А-ДУ-11/А3/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (3-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-548/1), в отношении 14 (четырнадцать) квартир:

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд
1	425	А-2.4	1	15,06	36,40	37,53	4	4
2	426	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	4	4
3	427	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	5	4
4	439	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	6	4
5	443	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	6	4
6	444	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4
7	445	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4
8	462	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	7	4
9	463	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	8	4
10	489	А-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4
11	491	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4
12	493	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	10	4
13	494	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4
14	496	А-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4
Итого				245,38	548,83	565,93		

Текущее использование	Не используется
Основание для проведения оценки	Заявка на оценку № 06-СКМН от 07 августа 2018 года к договору № 1-СКМН от 06 октября 2017 года, об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд
Дата проведения оценки	21 августа 2018 года
Дата составления отчета	21 августа 2018 года
Оцениваемые права	Имущественные права по обязательствам из договора № 1/6А-ДУ-11/А3/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
Обременения, сервитуты	Не зарегистрированы
Наиболее эффективное использование	Жилое
II Результаты оценки	
Наименование объекта	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода с учетом ликвидности, руб.

425	493179
426	479766
427	479766
439	479766
443	486946
444	487217
445	487217
462	479766
463	479766
489	770500
491	486946
493	487217
494	486946
496	770500

III Итоговая величина стоимости	
Объект	Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки, руб.
425	493 000
426	480 000
427	480 000
439	480 000
443	487 000
444	487 000
445	487 000
462	480 000
463	480 000
489	771 000
491	487 000
493	487 000
494	487 000
496	771 000
ИТОГО:	7 357 000
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Приложение к Заявке на оценку
№ 06-СКМН от 07 августа 2018 г.**

Объект оценки (наименование, кадастровый номер, площадь)								
Имущественные права из договора № 1/6А-ДУ-11/А3/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (3-й этап строительства) (строительный адрес), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.02.2016 г., № 58-58/035-58/035/002/2016-548/1), в отношении 14 (четырнадцати) квартир:								
№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд
1	425	А-2.4	1	15,06	36,40	37,53	4	4
2	426	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	4	4
3	427	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	5	4
4	439	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	6	4
5	443	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	6	4
6	444	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4
7	445	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4
8	462	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	7	4
9	463	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	8	4
10	489	А-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4
11	491	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4
12	493	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	10	4
13	494	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4
14	496	А-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4
					250,49	258,4		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки					Обременение отсутствует			
Цель оценки:					Определение справедливой стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки:					Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.			
Вид стоимости:					справедливая стоимость			
Дата оценки:					21 августа 2018 года			
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации					В течение двух дней с даты подписания договора на проведение оценки и задания на оценку			
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке					Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта(-ов) оценки в двух экземплярах на бумажном носителе. Отчет выполняется в соответствии с требованиями Российского законодательства при осуществлении оценочной деятельности, а именно: с требованиями			

	<p>Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7, в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, представленных заказчиком, иных материалов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Оценщику не требуется в отчете об оценке приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им итоговая стоимость (согласно п.30 ФСО 7).</p> <p>Определение рыночной стоимости проводится без учета НДС 18%.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.</p> <p>Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся;</p> <p>Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;</p> <p>Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p>

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Центральная трастовая компания», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077760573923
Дата присвоения ОГРН	25.09.2007
Адрес местонахождения	115088, Москва, ул. 1-я Дубровская, 13А, стр. 2
Оценщик	
ФИО	Салтанова Екатерина Алексеевна
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 311
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем от 01 октября 2006 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), регистрационный №0435 от 25.05.2011 года. Местонахождение СРО Ассоциация оценщиков «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончила ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 770143; срок обучения: сентябрь 2004 - ноябрь 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Салтановой Е.А. застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, страховой полис 7811R/776/00090/7, срок действия с 11 октября 2017 г. по 10 октября 2018 г., страховщик - АО «Альфа-Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2011 года
Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Эккона-Оценка
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в АО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00089/7 дата выдачи 05

	октября 2017 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения	201712, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 311

Заказчик и Оценщик подтверждают соответствие Заказчика, Оценщика(ов) и юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор положениям статьи 16 «Независимость оценщика и юридического лица», Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных техническим заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщики не несут ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
- Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях устранения «наращения» ошибки итогового результата.
- Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях.
- Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:

- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.
- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- Оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Сведения о технических параметрах помещений и инженерных коммуникациях приняты по данным Заказчика и сведениям, содержащимся в выписках из технических паспортов.
- Вид определяемой стоимости указанный в задании на оценку: «Справедливая стоимость». В соответствии с положениями Статьи 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае использования не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.
- Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данным Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных заданием на оценку.
- Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Расчеты проведенные в рамках различных подходов выполнены с помощью электронных расчетных таблиц EXCEL. В силу вышеуказанного не все значащие цифры промежуточных расчетов отображены в тексте отчета, и поэтому итоговые расчетные значения в тексте отчета могут незначительно отличаться от расчетов, полученных при помощи использования иных уточненных математических схем.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

- 1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 297, № 299, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации:
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», развивающим, дополняющим и конкретизирующим требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3.
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Основание для проведения оценки - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Стандарты оценочной деятельности Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Объект оценки - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Справедливая стоимость¹ – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть

¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Рыночная стоимость объекта оценки² – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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 - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость - под кадастровой стоимостью понимается 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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

² Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Содержание права собственности:³

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Определение понятия «недвижимость»:⁴

- 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.

Государственная регистрация недвижимости⁵

- Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Балансовая стоимость - стоимость актива по данным бухгалтерских книг организации. Обычно это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию.

Существенность – в соответствии с приказом Минфина РФ от 22.07.03 № 67н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Решение организацией вопроса, является ли данный показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. Организация может принять решение, когда существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее пяти процентов.

Осмотрительность – принцип международной финансовой отчетности, который предусматривает определенную степень осторожности в процессе формирования суждений, необходимых в производстве расчетов, требуемых в условиях неопределенности так, чтобы активы или доходы не были завышены, а обязательства или расходы – не занижены (п. 37 Принципов подготовки и составления финансовой отчетности, утвержденных правлением Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности, IASC).

Приоритет содержания над формой – принцип международной финансовой отчетности, который требует отражения операций и других событий в соответствии с их экономической реальностью, а не только их юридической формой (п. 35 Принципов подготовки и составления финансовой отчетности, утвержденных правлением Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности, IASC). Российское законодательство также требует отражения в бухгалтерском учете факторов хозяйственной деятельности исходя не столько из их правовой формы, сколько из экономического содержания фактов и условий хозяйствования.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 130, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 131, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

5.3 ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

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.

5.4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) - акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные. Иерархия исходных данных;

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные

наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке - это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке - это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке - это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах. При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки. Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

5.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.

Цель оценки заключается в определении *справедливой стоимости* имущественных прав по обязательствам из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по строительному адресу: (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (3-й этап строительства).

Права, возникающие на объекты недвижимости во вновь создаваемых объектах до момента возникновения и оформления на них права собственности, регламентируются законом Российской Федерации №214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость».

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Обременения, связанные с объектом оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений). Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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;
- 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

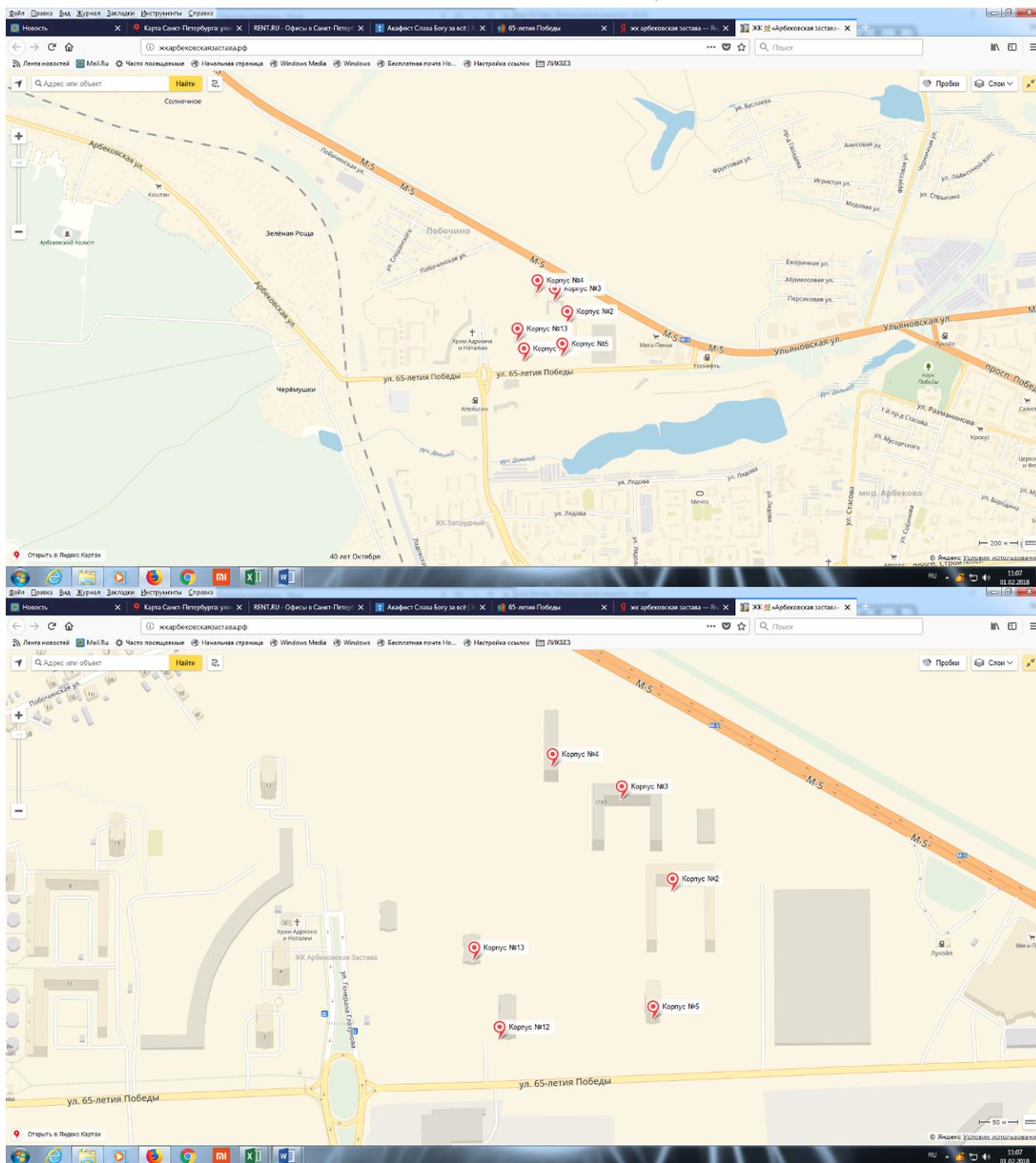
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Задания на оценку (Приложение №1 к заявке на оценку № 06-СКМН от 07 августа 2018 года к договору № 1-СКМН от 06 октября 2017 года) объектами оценки являются квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: (стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (3-й этап строительства).

6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



<http://жкарбековскаязастава.рф/>

6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Адрес (местоположение) объекта:	(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (3-й этап строительства)
Административный район:	г. Пенза Октябрьский район
Плотность застройки:	Средняя
Престижность и привлекательность района	Средняя
Расстояние от остановок общественного транспорта:	В непосредственной близости от объекта
Расстояние от основных магистралей города:	В непосредственной близости
Инфраструктура:	Развита
Места отдыха, достопримечательности:	В непосредственной близости
Смог, грязь, шум - уровень:	В пределах нормы

Год постройки	II квартал 2021 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	Кирпич	Отопление	есть
Число этажей	10-17	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Состояние подвала	хорошее
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроснабжение	есть	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

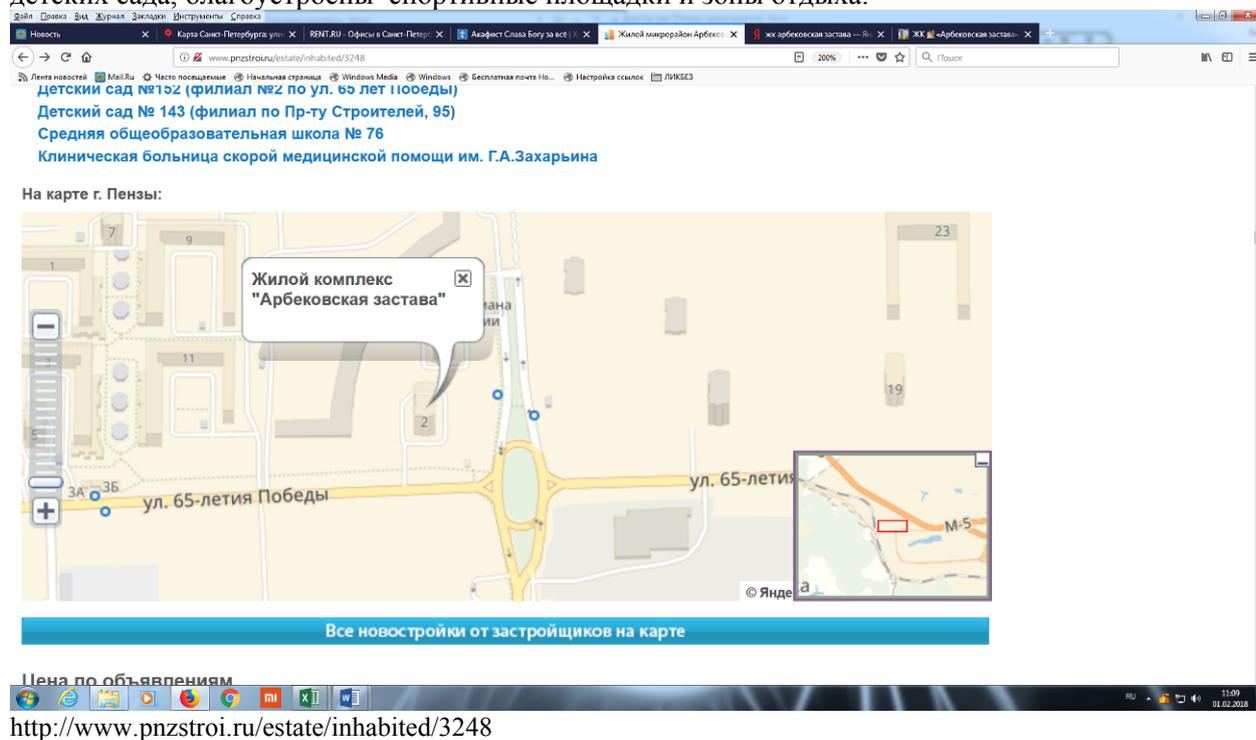
Входная дверь	ДВП
ОКНА	Пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок
Внутриквартирные перегородки	Пазогребневые плиты, либо кирпичные в ½ кирпича
потолки	Затирка рустов плит, стены – штукатурка ЦН по кирпичу (под шпаклевку); стены – затирка по пазогребневым перегородкам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

Инфраструктура и описание дома.

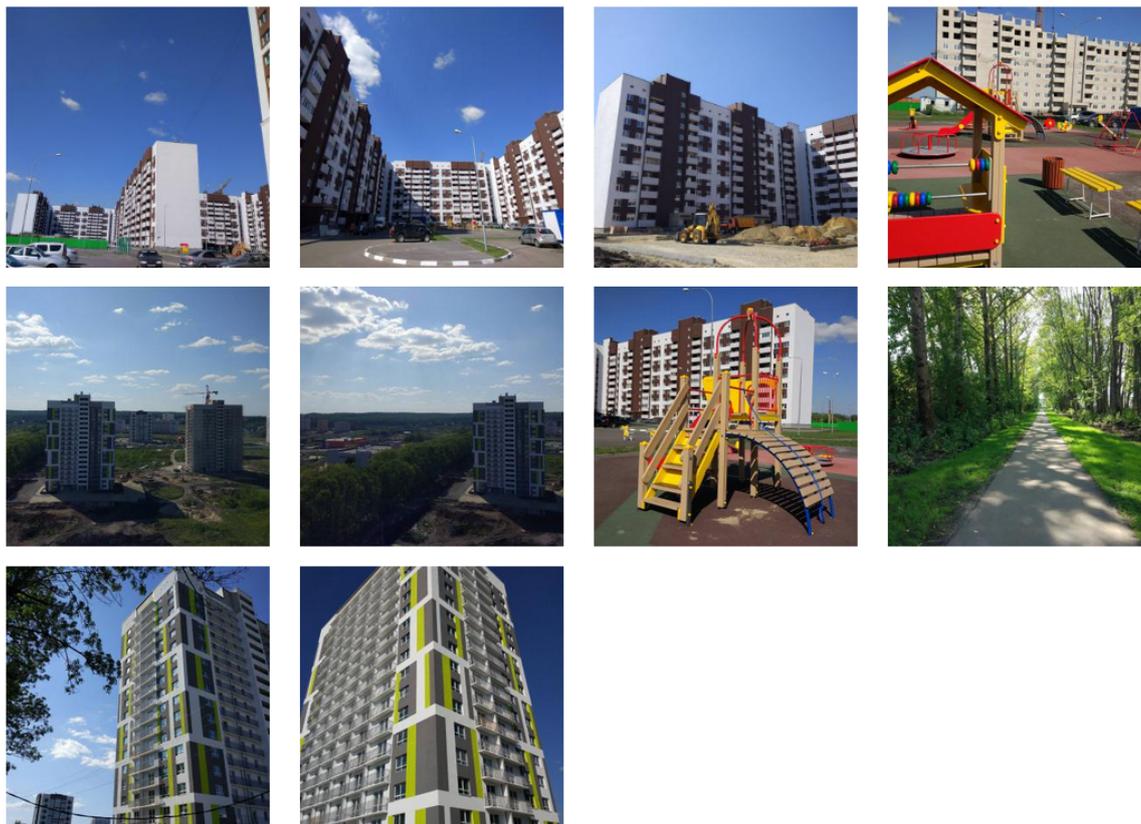
«Арбековская застава» – проект комплексной застройки территории, положивший начало формированию двух новых микрорайонов города Пензы – № 6 и 7 района Арбеково. На территории площадью 47,38 га создается целый город, основанный на принципах современного зонирования территории. Эти принципы легли в основу новой концепции застройщика – «Территории жизни», места, где все продумано до мелочей.

Микрорайон «Арбековская застава» расположен в северо-западной части жилого района Арбеково, где нет промышленных предприятий, рядом с естественным лесным массивом и живописным озером. Предполагаемая численность населения строящегося микрорайона - 24 000 человек.

«Арбековская застава» представляет целый комплекс с современным зонированием территорий, уютными дворами, прогулочными зонами, пешеходными и велосипедными дорожками. Расположение на границе природных пространств гарантирует будущим жителям этого жилого комплекса хорошую экологию и привлекательные окружающие виды. Современная инженерная инфраструктура сделает проживание в жилом микрорайоне комфортным, а грамотно организованная служба эксплуатации освободит новоселов от решения коммунальных проблем. «Арбековская застава» имеет собственную автономную котельную, по мощности и техническому оснащению подобных ей в жилых комплексах г. Пензы нет. Для детей в шаговой доступности уже построены 4 детских сада, благоустроены спортивные площадки и зоны отдыха.



Смотрите ниже фотографии жилого комплекса «Арбековская застава» по состоянию на август 2018 года.



Что входит в черновую отделку квартир в ЖК «Арбековская застава»

входная дверь – стальная;

окна: пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок;

внутриквартирные перегородки - пазогребневые плиты, либо кирпичные в ½ кирпича;

потолки - затирка рустов плит; стены - штукатурка ЦП по кирпичу (под шпаклевку); стены - затирка по пазогребневым перегородкам (под шпаклевку);

внутренняя разводка системы отопления от центральной теплосети с установкой отопительных приборов;

холодное и горячее водоснабжение – выполняется в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой на них запорной арматуры; внутренняя канализация - в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой заглушек; устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;

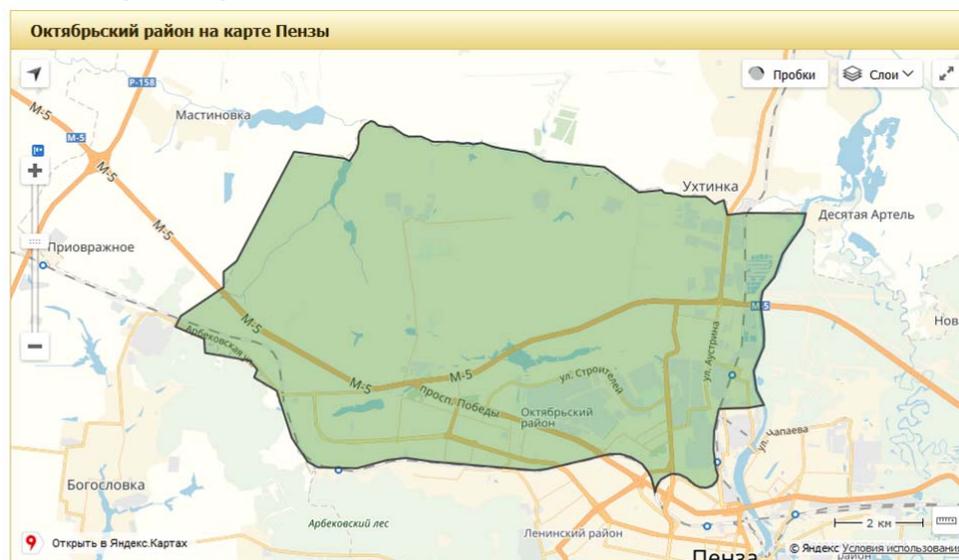
электроснабжение – выполняется прокладка распределительных кабельных линий по квартире, устанавливается электросчетчик, розетки и выключатели;

полы – стяжка.

Источник информации: <http://жкарбековскаязастава.рф/#group1>

6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки находится в Октябрьском районе г. Пензы.



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

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

Промышленность и торговля

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

Здравоохранение

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

Образование

На территории района расположены ФГБОУ ВО «Пензенский университет архитектуры и строительства», ФГБОУ ВО «Пензенский государственный технологический университет», 5 отделений ГБОУ СПО ПО «Пензенский многопрофильный колледж», 5 гимназий, 18 средних общеобразовательных школ, 2 лицея, 1 лицей-интернат, 1 специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат, 14 детских садов.

Спорт

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

Культура

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

Источник информации <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Район местоположения оцениваемого объекта характеризуется удовлетворительно развитой социальной и инженерной инфраструктурой и нормальной транспортной доступностью.

Местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как нормальное для использования помещений для жилой функции.

6.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.

- Объекты оценки являются встроенными помещениями (квартирами), в строящемся жилом доме, расположенном во внутриквартальной жилой застройке.
- Объекты оценки планируется использовать для проживания.

Учитывая вышесказанное, объекты оценки будут относиться к встроенным помещениям жилого назначения и предназначены для проживания.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обязательным условием оценки объекта недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как его состояние оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и возможную цену реализации объекта в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами *доходного подхода*. Учет особенностей рынка недвижимости позволяет более аргументировано скорректировать ретроспективные данные для оценки методами *сравнительного подхода*. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности объекта требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости;
- изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

Цель анализа рынка объекта оценки обусловлена задачей оценки: определение величины рыночной стоимости в соответствии с Федеральным Законом от 29.11.2001 №156-ФЗ (в ред. от 06.12.2007) «Об инвестиционных фондах» (принят ГД ФС РФ 11.10.2001). В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его *тенденции в краткосрочной перспективе*.

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

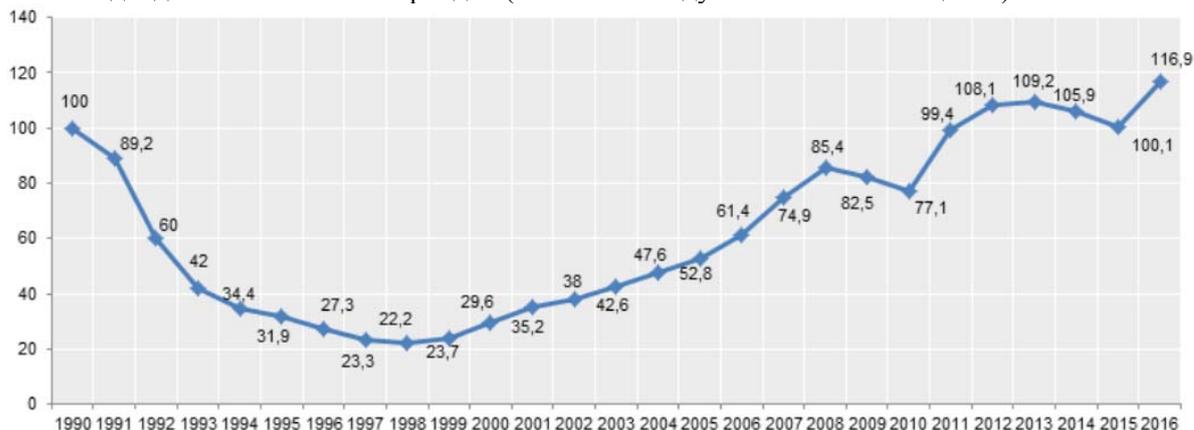
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Недвижимость, по определению, связана с землёй, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

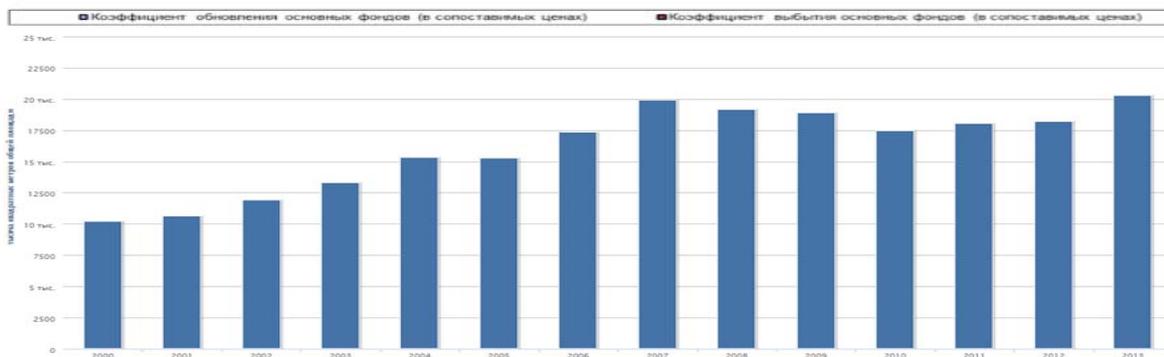
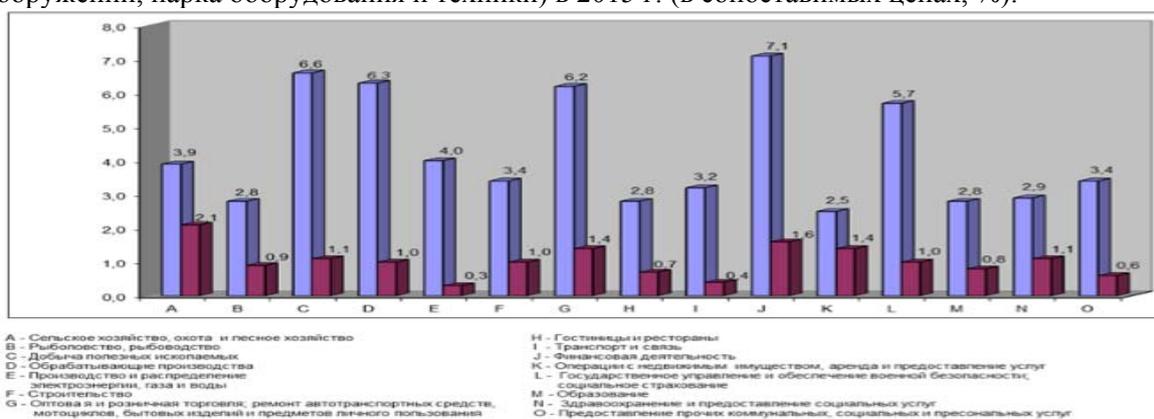
Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

Ввод в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):



Обновление основных фондов предприятий и организаций (производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники) в 2015 г. (в сопоставимых ценах, %):



жилищное строительство 2000-2015гг. (тыс. кв.м. общей площади):

Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после распада Советского Союза. За последние 30 лет Соединённые Штаты с целью сохранения экономического превосходства, основа которого – полное военно-политическое подчинение остального мира, перекроили «под себя» всю Юго-Восточную Европу и Прибалтийские страны, разрушили независимые, стабильные и процветающие государства: Югославию, Ирак, Ливию, создали множество военных баз по всему миру.

Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в интересах собственной страны. Поэтому усиливающаяся Россия стала для Запада главным препятствием сохранения мирового господства и это препятствие США стремится устранить любыми средствами: экономическими, политическими, военными. Только Россия не позволила США уничтожить законное правительство в Сирии, Россия защитила от украинских нацистов русское население Украины в Крыму и в Донбассе, Россия не позволила США расправиться с Ираном, только Россия фактически является опорой для Китая и КНДР в их самостоятельности и независимости от США, поскольку только Россия потенциально может гарантированно уничтожить

США и их главных союзников в случае их агрессии. Поэтому возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявилось в событиях на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель - сохранение мирового лидерства, полный контроль международных финансов, привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей элиты.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а в 1 кв. 2018г. к 1 кв. 2017г. на 22,1%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в 1 кв. 2018г. в сумме 48,4 млрд. долл. (+30,1% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до \$ 28,2 млрд. при снижении физического объема на 1,5%. Доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

Основные экономические показатели Российской Федерации

	апрель 2018г.	Янв-апр 2018г. в % к янв- апр 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	9203,21)	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	308,3	102,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	463,5	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	215,6	104,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	140,2	99,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2447,1	102,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	754,2	101,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	58,85)	121,58)
в том числе: экспорт товаров	36,9	122,9
импорт товаров	21,9	119,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0	
Индекс потребительских цен		102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		103,811)
Среднемесячная начисленная заработная плата работников		

организаций, рублей:		
- номинальная	4355010)	112,110)
- реальная		109,610)
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,7	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8	86,3

красным – отрицательная, зеленым – положительная динамика

ВВП по паритету покупательной способности в 2017г. в текущих ценах составил 3749,3 млрд. долл. США (+3% по сравнению с 2016г.(3640,3)).

ВВП на душу населения по ППС в текущих ценах в 2017 г. составил 25533 долл. США (+2,9% по сравнению с 2016г. (24819)).

За январь-апрель 2018г. реализовано продукции всеми организациями на 14484,7 млрд.руб. в действующих ценах (+11,2% по сравн. с аналогичным периодом 2017г.). Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно растут важнейшие для экономики отрасли: сельское хозяйство (+7,5%), добыча полезных ископаемых (+16,2%), обрабатывающие производства (+13,5%). Из них импортозамещающие производства: комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, грузовых и легковых автомобилей, автобусов, а также продукции металлургии (+17,9%), деревообработки (+15,9%), химической (+9,1%) и нефтепродуктов (+23,9%), пластмасс (+9%), автотранспортных средств (+19,9%), электрооборудования (+10,2%). Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Отмечается рост оптовой, розничной торговли и услуг по ремонту автотранспортных средств ((+10,3%), услуг гостиниц и общественного питания (+11%), услуг информации и связи (+15,4%), компьютерного программного обеспечения (+34%), операций с недвижимостью (+7,9%), научные исследования и разработки (+28,1%).



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (+35,3 % г/г в феврале после +23,3 % г/г в январе и +26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до +17,1% г/г в январе и +14,6 % в феврале с +8,8 % г/г в 4кв17г.

Инвестиции в основной капитал за 1 кв.2018г. составили 2302 млрд руб. (+3,6%).

В строительстве. В январе-апреле 2018г. введено 20,2 млн.кв.м. жилых помещений (+16,7% по сравн с янв-апр 2017г.). Объем СМР составил 1665,3 млрд.руб. (-2,5% на фоне снижения цен реализации). Вместе с тем, растет среднемесячная обеспеченность строительных организаций подрядами: в 2017г. обеспеченность была на 2,3 месяца, в 2018 – на 2,9 месяца. Доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾ в % к среднемесячному значению 2015 г.



¹⁾ Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Инфляция по итогам мая 2018 г. к маю 2017 г. составила +2,4%.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-апреле 2018 возросли (к январю-апрелю 2017 г.) на +3,8%. Реальная среднемесячная зарплата в январе-апреле +9,6% к 2017 г.

Привлечённые банками средства организаций и физ. лиц (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.05.2018 г. составили 55,1 трлн. руб. (+9,1%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.05.2018 года: организациям и предпринимателям – 13,3 трлн. руб. (+18,7% по сравнению с 01.05.2017 г.), физическим лицам - 3,5 трлн. руб. (+40%), из них ипотечных жилищных кредитов:



Общая задолженность по ИЖК – 5,5 трлн.руб. из них просроченная - 57,2 млрд.руб. (1,0%).

Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018 г., составляет 7,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 25.05.2018 возросли до 457,2 млрд долл. США (+12,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического,

государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6961,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1835,8 млрд. руб., эффективное государство – 1632,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, нужно учесть, что высокая доля производственного сектора в ВВП России (порядка 40%) (по сравнению с 20-30% в западных странах) является основой для высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является нарастающие действия правящих кругов США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно влияет, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки преобладает над политическими интересами узкого круга мировой элиты, над дезинформацией подконтрольных им СМИ. Напротив, попытки бездоказательного очернения, экономической и политической блокады России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, ведут к потере авторитета самих США и Великобритании.

В Петербургском экономическом форуме 24-26 мая 2018 года приняли участие 17 тысяч человек из 143 стран. Самой многочисленной была делегация США (более 550 человек), на втором месте — японцы и французы. Подписано 550 (только открытых) соглашений и контрактов на общую сумму 2,365 трлн.руб. (более 37,5 млрд.долл.). Предстоящее в июне-июле 2018 года проведение мирового футбольного первенства в одиннадцати городах России ещё больше продемонстрирует открытость страны миру и готовность к широкому сотрудничеству и взаимодействию.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Перспектива видится в следующих направлениях:

Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.

По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.

В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. Возрастает потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов.

С целью совершенствования функциональных параметров существующих зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.

Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.

Развитие рынка недвижимости требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.

Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

Источники информации:

<http://www.gks.ru/>, http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-04-2018.pdf,
http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/Isswww.exe/Stg/d03/20.htm,

<http://www.cbr.ru/>,
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>
<https://news.yandex.ru/quotes/1006.html>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2018 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

7.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Совокупная проектная площадь жилых помещений в строящихся в регионе многоквартирных домах составляет 898 384 м², общее количество квартир – 17 443 единиц.

Площадь условной средней строящейся квартиры в регионе составляет 51,5 м², что на 3,8% ниже соответствующего показателя по Российской Федерации (53,56 м²) и на 5,1% ниже этого показателя по Приволжскому федеральному округу (54,28 м²).

По состоянию на май 2016 года в среднем на один строящийся в Пензенской области многоквартирный дом приходится 182 квартиры. Аналогичный показатель составляет по Приволжскому федеральному округу 122 квартиры/дом, по Российской Федерации – 153 квартиры/дом.

Совокупная проектная площадь жилых помещений возводимого в Пензенской области многоквартирного дома в среднем составляет 9 358 м², что на 14,2% выше аналогичного показателя по Российской Федерации (8 194 м²/дом), и на 41,3% больше, чем в среднем по Приволжскому федеральному округу (6 625 м²/дом).

Однако сей факт ни коем благоприятным образом не сказывается на стоимости квартир, которая остается одной из высоких в целом по стране.

Средняя этажность возводимых домов в регионе многоквартирных домов составляет 13,7 этажа, что выше соответствующих средних значений и по Приволжскому федеральному округу (9,1 этажа), и по Российской Федерации (9,9 этажа).

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

ТОП-10 застройщиков региона возглавляет ОАО «Пензастрой» с объемом текущего жилищного строительства 200 175 м² и долей на региональном рынке 22,28%. Компания входит в первую сотню российских застройщиков.

Второе место в регионе по объему жилищного строительства занимает ООО «ПКФ ТЕРМОДОМ» с объемом жилищного строительства 134 335 м² и долей на региональном рынке 14,95%.

Замыкает тройку лидеров Группа компаний «СКМ Групп» из Москвы с объемом жилищного строительства 116 443 м² и долей на региональном рынке 12,96%.

№ в ТОП региона	№ в ТОП РФ	кв.м.	Застройщик	Регион регистрации	Кол-во домов	Наименование ЖК	Доля в регионе	Рейтинг RASX
1	80	200 175	Пензастрой	Пензенская область	15	8 марта, Арбековский парк, Лукоморье, На Стрельбищенской, Райки, Среда 2, Среда 4, Тамбовская застава, Тернопольский	22,28%	Б2
2	141	134 335	ПКФ ТЕРМОДОМ	Пензенская область	10	Спутник	14,95%	Б2
3	155	116 443	Группа компаний СКМ Групп	г. Москва	10	Арбековская Застава, Измайловский	12,96%	В1
4	130	70 616	Группа компаний РКС Девелопмент	г. Москва	8	Сурская Ривьера	7,86%	Б3
5	464	51 868	Строительная группа Рисан	Пензенская область	5	Ближняя Веселовка, Новые сады, Триумф, Фаворит	5,77%	В2
6	550	43 817	Компания Пензгорстойзаказчик	Пензенская область	6	Велотрек, На улице Горького/Урицкого, Семейный, Эко-квартал Запрудный	4,88%	Б3
7	674	35 488	Сан-Лико-Инвест	Пензенская область	2	Сатурн	3,95%	В2
8	695	34	Ревьера	Пензенская область	5	Прилесный	3,81%	В1

		267		область				
9	781	30 302	Застава	Пензенская область	3	Застава	3,37%	НР
10	931	24 725	БИАР Групп	Пензенская область	3		2,75%	Г2

В ТОП-10 вошли компании, совокупная доля которых в региональном жилищном строительстве составляет 82,58%. Из десяти компаний списка 8 – местные, 2 – из Москвы.

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

На тройку лидеров приходится более 1/2 доли (50,19%) строящегося жилья в регионе.

Тем временем, несмотря на статистические данные, не все так гладко. В течение года по городу ходили слухи о банкротстве компании "Пензастрой", которые пока не подтвердились. Однако о неких проблемах говорят и сами работники застройщика.

Так при реализации квартир сегодня они готовы предложить чуть ли не индивидуальную рассрочку для клиентов, лишь бы, как говорится, затащить в кабалу. К тому же, ходят слухи о переносе сроков сдачи одного из строящихся домов на ул. Тернопольской.

Не все гладко и у других застройщиков. Некие трудности при реализации недвижимости, несомненно, испытывает и СКМ: доставшаяся земля на окраине Арбеково для многих жителей не видится в дальнейшем отличным местом для проживания. Поэтому ряд покупателей отдает предпочтение "Спутнику", где, как мы все знаем, тоже имеются сложности. Достаточно вспомнить потрескивающие стены новостройки, о котором совсем недавно писала многотиражка.

http://www.penza-online.ru/ekonomika/?ELEMENT_ID=3274

Риелторская компания «Ростум-Недвижимость» подвела итоги первого квартала 2018 года. Аналитической информацией об изменении цен на недвижимость в Пензе и Заречном в течение этого периода в Фейсбуке поделилась руководитель РК «Ростум-Недвижимость» Вера Лысова. Мы предлагаем читателям портала познакомиться с некоторыми выводами, к которым пришли сотрудники риелторской компании.

Завершился первый квартал года, и кардинальных изменений на рынке не произошло. Объем предложений по вторичному рынку Пензы снизился на 11% к началу января и составил 10500 (данные R-slou). Снижение объема, на мой взгляд, связано с 2 основными факторами:

- несоответствие цены продажи ожиданиям продавцов;
- перенос решения квартирного вопроса на послевыборный период.

Спрос по-прежнему поддерживается благодаря рекордно низким ставкам по ипотеке. На сегодняшний день для вторичного рынка средняя ставка составляет 9,15% (еще в 2017 году средняя ставка была 12%, а это в среднем при сумме кредита 1,5 млн. руб. — 2500-2700 руб. экономии в ежемесячном платеже).

Банки по-прежнему лояльны к размеру кредитной нагрузки и требованиям к самому заемщику. И, не смотря на то, что банки заявляют об ужесточении требований к размеру первоначального взноса, пока первоначальный взнос увеличили только банки, работающие по схеме АИЖК. А для льготных категорий граждан есть возможность подобрать схему кредитования с первоначальным взносом от 5%.

Средняя цена предложения квадратного метра по итогам марта составила: 1-комнатные квартиры — 41900 руб. (снижение по сравнению с январем 2018 на 2%), 2-комнатные квартиры — 38250 (снижение на 4,3%), 3-комнатные квартиры — 36810 руб. (снижение 2%).

Стоимость квадратного метра по факту продажи по итогам квартала в Пензе составила – 40700 руб., в Заречном – 34000 руб. (данные по сделкам РК). Продолжает снижаться и бюджет покупки, средняя цена за договор купли-продажи по итогам 2015 года — 1950 тыс. руб., 2016 год — 1833 тыс. руб., 2017 год — 1736 тыс. руб., 1 квартал 2018 года — 1695 тыс. руб.

Доля сделок с привлечением ипотечных средств по-прежнему высока. Так на 1 апреля 2018 года она составляет 60%.

Срок экспозиции квартир не радует. По итогам 1 квартала срок увеличился: г. Пенза — с 94 до 115 дней, в Заречном — с 98 до 149 дней.



А вот на рынке новостроек зафиксированы изменения. Впервые рынок показал рост стоимости квадратного метра за последние полтора года. Средняя цена квадратного метра предложения по итогам квартала составила 44250 руб. (+6% к началу января 2018-го, +8,5 % — к январю 2017-го). Средняя цена по факту продажи тоже увеличилась — 42733 руб./кв.м. (38400 руб./кв.м. — на начало января 2018).

На мой взгляд, это закономерный итог последовательного отказа застройщиков работать в квадратные метры, сокращения предложения и увеличения стоимости квадратного метра по мере увеличения стадии строительной готовности объектов. Все меньше возможностей найти объект от подрядчиков.

Ставки по ипотеке на новостройки начинаются от 5,75%, средняя ставка — 9%. Сохранение разнообразия ставок ниже вторичного рынка происходит благодаря субсидированию со стороны застройщиков.

Если необходимо решить вопрос с продажей недвижимости на вторичном рынке, делать это лучше сейчас. Как, впрочем, и для покупки новостройки сейчас лучшее время. Если же планируете альтернативные сделки, то по цене на рынке хорошо всегда.

Фото автора, инфографика — РК «Ростум-Недвижимость»

Выводы

- Впервые рынок показал рост стоимости квадратного метра за последние полтора года. Средняя цена квадратного метра предложения по итогам квартала составила 44250 руб. (+6% к началу января 2018-го, +8,5 % — к январю 2017-го). Средняя цена по факту продажи тоже увеличилась — 42733 руб./кв.м. (38400 руб./кв.м. — на начало января 2018);

- Ставки по ипотеке на новостройки начинаются от 5,75%, средняя ставка — 9%. Сохранение разнообразия ставок ниже вторичного рынка происходит благодаря субсидированию со стороны застройщиков.

Источник информации: http://www.penza-online.ru/novost/ekonomika/tsena-na-novoe-zhile-v-penze-plyus-6-k-yanvaryu-2018-go?ELEMENT_ID=19091

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Согласно действующим Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности для выявления оптимального варианта использования собственности необходимо оценивать отдельно: участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Правомочность:

Из всех вышеперечисленных выше критериев основным и определяющим для оцениваемого объекта является критерий правомочности.

При рассмотрении вариантов возможного использования объекта, в первую очередь следует учитывать целевое назначение, существующие ограничения и обременения.

В соответствии с представленными Заказчиком документами, объектом оценки является жилая квартира. Разрешенное использование данного объекта – для проживания, иное использование не правомочно.

Выводы: *Объекты оценки являются квартирами в строящемся доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.*

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности определены Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
 - для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
 - величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7 п. 24а).

Доходный подход - 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.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта,

по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Общая характеристика методов оценки в соответствии с положениями международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке - это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

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

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке - это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке - это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Методы оценки доходным подходом включают:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

(б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Выводы:

В целом методические подходы к реализации доходного, сравнительного и затратного подходов в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Объекты оценки являются жилыми встроенными помещениями. Для определения рыночной стоимости объектов оценки возможно применение сравнительного подходов.

От применения затратного и доходного подхода Оценщики вынуждены отказаться, учитывая тип объектов оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиком была собрана и проанализирована информация по сообщению о результатах торгов по объектам сходным по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость с оцениваемым.

Источник информации

<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=7D344FFB89C97A38E2743AB17A7F0244>

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1. Права на объекты.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия продажи и время продажи.
4. Местоположение.
5. Тип объекта (**квартира**).
6. Сопоставимость общей площади аналога и объекта оценки;
7. Количество комнат в квартире;
8. Состояние.

Для проведения анализа Оценщиками отобрано 4 (Четыре) объекта аналога.

Информация об объектах аналогах

	<i>Объект аналог №1</i>	<i>Объект аналог №2</i>	<i>Объект аналог №3</i>	<i>Объект аналог №4</i>
Факторы сравнения	г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. 65-летия Победы, д. 3, кв. 260	г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. 65-летия Победы, д. 3, кв. 263	г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. 65-летия Победы, д. 3, кв. 290	г. Пенза, Октябрьский р-н, ул. 65-летия Победы, д. 3, кв. 311
Ссылка на источник информации	http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=7D344FFB89C97A38E2743AB17A7F0244	http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=7D344FFB89C97A38E2743AB17A7F0244	http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=7D344FFB89C97A38E2743AB17A7F0244	http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=7D344FFB89C97A38E2743AB17A7F0244
Цена предложения, руб.	1 800 344	1 791 344	1 695 376	1 738 440
Цена предложения, руб за кв.м.	27 528	27 391	27 522	26 103
Площадь объекта, кв.м.	65,4	65,4	61,6	66,6
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Этажность	9/10	9/10	5/10	9/10
Количество комнат	2	2	2	2
Жилая площадь, кв.м.	-	-	-	-
Площадь кухни, кв.м.	-	-	-	-
Состояние	хорошее (отделка от застройщика)			
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	в непосредственной близости от объекта оценки			
Срок сдачи	2011	2011	2011	2011

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Учитывая условия применимости каждого из приведенных методов, наличие информации о ценах предложения по аналогичным объектам, Оценщик пришел к заключению: для определения рыночной стоимости объекта оценки наиболее достоверную величину позволит получить применение метода **сравнения продаж**.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта.

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Поправка на права на объект.

Все объекты-аналоги находятся в собственности, **поправка не вносилась**;

Поправка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная **корректировка не производилась**.

Поправка на дату сделки.

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, **поправка не вносилась**.

Поправка на условия сделки.

Учитывая что информация предоставлена с завершённых торгов, поправка не вносилась

Таблица расчета цены по первой группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб за кв.м.		27528	27391	27522	26103
Площадь объекта, кв.м.	59,84	65	65	61,6	67
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		27 528	27 391	27 522	26 103
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		27528	27391	27522	26103
Условия сделки	сделка	итоги торгов	итоги торгов	итоги торгов	итоги торгов
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		27528	27391	27522	26103
Дата	Август 18	Август 18	Август 18	Август 18	Август 18
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		27 528	27 391	27 522	26 103

Корректировки по второй группе элементов сравнения рассчитываются с использованием количественного метода – метода сравнения парных продаж и рыночных корректировок.

Парная продажа — продажа двух объектов, идентичных по всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемыми объектами и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены в том же целевом сегменте рынка, что и объект оценки.

Учитывая, что объекты аналоги отличаются по своим основным ценообразующим факторам от объекта оценки незначительно, данный метод позволит наиболее достоверно определить справедливую стоимость объекта оценки. **В качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади.**

Основными ценообразующими факторами для квартир «эконом» класса, согласно обзора рынка жилья Санкт-Петербурга являются:

- Местоположение объекта;
- Тип и класс здания;
- Количество комнат;
- Этаж, на котором расположено жилое помещение;
- Условия парковки;
- Планировка помещения;
- Уровень отделки и состояние отделки жилого помещения;
- Высота потолков в помещении;
- Элементы благоустройства и коммуникаций (лифт, мусоропровод, наличие водоснабжения, отопления, канализации, интернета, кабельного телевидения и т.д.);

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

- Местоположение объекта – объекты-аналоги имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- Тип и класс здания – объекты аналоги расположены в домах того же типа что и объект оценки, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- Количество комнат – объекты аналоги, как и объект оценки двухкомнатные квартиры, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- Условия парковки – соответствуют условиям парковки вблизи оцениваемого объекта **корректировка по данному фактору не вводилась;**

- Планировка помещения - планировка квартир объектов аналогов «типовая» как и у объекта оценки, **корректировка по данному фактору не вводилась;**

- Уровень отделки и состояние отделки жилого помещения – состояние и уровень отделки объектов-аналогов – хорошее (отделка от застройщика), введена понижающая корректировка - 7%, по информации указанной на сайте, ссылка ниже

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,09	1,14	1,11
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,09	1,06
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,89	0,93	0,91

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1376-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Состояние	без отделки	хорошее (отделка от застройщика)			
Корректировка, %		-7%	-7%	-7%	-7%
Корректировка		-1927	-1917	-1927	-1827

- Срок сдачи – объекты-аналоги в отличии от объекта оценки сданы, введена понижающая корректировка – 20 %; Корректировка **на дату ввода** проводилась с учётом того факта, что стоимость помещений в жилых комплексах увеличивается не так быстро как в квартирах. В среднем увеличение происходит на 5% в течение года строительства, что подтверждается анализом цен предложения на рынке.

Срок сдачи	2019	2011	2011	2011	2011
Корректировка, %		-20%	-20%	-20%	-20%
Корректировка		-5 506	-5478	-5 504	-5 221

- Элементы благоустройства и коммуникаций (лифт, мусоропровод, наличие водоснабжения, отопления, канализации, интернета, кабельного телевидения и т.д.) – объекты аналоги и объект оценки обеспечены инженерными коммуникациями и расположены на благоустроенной территории, **корректировка по данному фактору не вводилась;**

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. Далее производится распределение весов объектов аналогов. Для

этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_a|+1)/(|S_{1..n}|+1)}{(|S_a|+1)/(|S_1|+1) + (|S_a|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_a|+1)/(|S_n|+1)}$$

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

S_a – Сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – Сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – Сумма корректировок первого аналога;

S₂ – Сумма корректировок второго аналога;

S_n – Сумма корректировок n-го аналога;

Для определения возможности применения откорректированных цен объектов аналогов в расчете рыночной стоимости удельного показателя (руб/кв.м.) объекта оценки, предварительно проводится проверка качества полученных данных путем расчета коэффициента вариации:

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

$$V = \frac{s}{y} \cdot 100\%,$$

где: s – стандартное отклонение ошибки,

y – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

Вариация измеряется с помощью относительных величин, называемых коэффициентами вариации и определяемых в виде отношения среднего отклонения к средней величине. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки вариации единиц совокупности, но и как характеристику однородности совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает **33%**. (Айвазян С.А., Бухштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. *Прикладная статистика*).

В данном случае коэффициент вариации составил 2,55%, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя стоимости объекта оценки.

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

Полученные скорректированные цены объектов аналогов суммируются с учетом весовых коэффициентов по формуле:

$$R_{оо} = \sum (S_{оа} \times K)$$

где:

R_{оо} – Рыночная стоимость объекта оценки;

S_{оа} – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – весовой коэффициент;

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

Расчет стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж) см. ниже

Таблица Определение стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	-	27 528	27 391	27 522	26 103
Площадь объекта, кв.м.	59,84	65,4	65,4	61,6	66,6
Разница в площади, %		9,29%	9,29%	2,94%	11,30%
Корректировка		0	0	0	0
Состояние	без отделки	хорошее (отделка от застройщика)			
Корректировка, %		-7%	-7%	-7%	-7%
Корректировка		-1927	-1917	-1927	-1827
Срок сдачи	2019	2011	2011	2011	2011
Корректировка, %		-20%	-20%	-20%	-20%
Корректировка		-5 506	-5478	-5 504	-5 221
Этажность	10/10-17	9/10	9/10	5/10	9/10
Корректировка		0	0	0	0
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-7433	-7395	-7431	-7048
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	20 096	19 995	20 091	19 055
Веса аналогов		0,25	0,25	0,25	0,25
Коэффициент вариации	2,55%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	19 809				
Стоимость объекта оценки, руб.	1 185 385				

Расчеты представлены в Приложении. Расчеты произведены на примере квартиры № 1434.

Учитывая что Застройщик на данный момент находится в процессе банкротства, дата завершения строительства на текущую дату не известна, это позволяет говорить о низкой ликвидности объектов. Оценщики приняли решение рассчитать коэффициент ликвидности.

В процессе имущественных отношений систематически наблюдаются ситуации, существенно усложняющие обычный имущественный оборот. Одним из примеров такой ситуации является принуждение собственника различными обстоятельствами к отчуждению имущества в сроки, недостаточные для реализации такого имущества по рыночной цене. Это связано с тем, что низколиквидные объекты не могут быть реализованы без проведения необходимых мероприятий по поиску приобретателя, по проведению должной рекламы и подготовки имущества к реализации. Наиболее систематично такая неблагоприятная для собственника ситуация возникает при принудительной ликвидации юридического лица.

Ликвидация должника не является основанием считать определение стоимости его имущества определением ликвидационной стоимости собственности. Это утверждение основано на том, что ликвидация должника- может быть добровольной, при этом должник не будет связан императивами по срокам реализации своего имущества и определение его стоимости будет являться определением рыночной стоимости, кроме того даже при принудительной ликвидации собственника, установленные законом сроки могут быть достаточными для реализации отдельных видов имущества, если срок экспозиции, достаточный для реализации их по рыночной цене, будет вписываться в установленные законом или иным императивом, требования. Кроме того ситуация, когда объект должен быть отчужден в срок меньший обычного срока экспозиции аналогичных объектов может возникнуть и вне

процедуры принудительной ликвидации. Разнообразие экономических отношений и свобода экономических субъектов могут создать ситуацию вынуждающую собственника реализовать свое имущество в сроки меньшие обычного срока экспозиции аналогичных объектов, причем такая ситуация может быть вызвана не только правовыми императивами, но и любым другим принуждением, в том числе волей самого собственника, на которую не воздействуют требования закона или договора. Таким образом на определение стоимости имущества как ликвидационной влияют два фактора-обязательность реализовать данное имущество в определенный срок и ликвидность данного имущества, накладывающая ограничение на сроки экспозиции.

Описанная ниже методика определения ликвидационной стоимости основана не на сравнительном подходе и не на предположении о математической модели отношения срока экспозиции и стоимости объекта. Предлагаемый ниже подход основан на предположении о мотивах приобретателя имущества, как потенциального инвестора. Предлагаемый метод определения ликвидационной стоимости наиболее соответствует доходному подходу к оценке собственности.

Прежде всего стоит ясно уяснить, что стоимость - это не столько внутреннее свойство объекта, сколько свойство отношений, которые складываются вокруг этого объекта.

Не стоит приводить доказательство, что ликвидационная стоимость объекта оценки всегда ниже его рыночной стоимости. Если рассуждать с точки зрения потенциального покупателя, приобретающего имущество по ликвидационной стоимости, на которого, впоследствии не будут наложены ограничения по срокам экспозиции приобретенного имущества по ликвидационной стоимости, данный покупатель может, затем, реализовать это имущество по рыночной цене. В итоге, разница между рыночной и ликвидационной стоимостью, будет являться чистым доходом такого покупателя. Таким образом, для инвестора будет привлекательна возможность приобрести объект оценки по ликвидационной стоимости, чтобы затем реализовать его по рыночной стоимости.

Если предположить, что при такой операции инвестор будет использовать заемные средства, его чистый доход будет уменьшен на величину оплаты заемных средств. Такая оплата будет зависеть от времени, на которое привлекаются заемные средства, необходимое на приобретение объекта и продажи его по рыночной цене. Если предположить, что инвестор выставит на продажу объект одновременно с началом срока экспозиции и будет обязан его выкупить одновременно с его окончанием, то время на которое необходимо привлечение заемных средств будет равно:

$$T_{\text{привл. средств}} = T_{\text{экспозиц. рыночн.}} - T_{\text{экспозиц. ликвид}} \quad (1)$$

где:

$T_{\text{привл. средств}}$ - время на которое привлекаются заемные средства;

$T_{\text{экспозиц. ликвид.}}$ - срок экспозиции меньший, чем срок экспозиции обычный для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости.);

$T_{\text{экспозиц. рыночн.}}$ - срок экспозиции обычный для аналогичных объектов, на которые не наложен императив обязательной "быстрой" продажи .

Таким образом, чем короче срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости, тем на большее время требуется привлечение заемных средств для последующей продажи по рыночной стоимости. Величина платы за заемные средства прямо пропорциональна сроку на который эти средства привлекаются и определяется по формуле:

$$P_{\text{зс}} = P_{\text{ликвид.}} * (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт.}}) \quad (2)$$

где:

$P_{\text{зс}}$ - плата за заемные средства;

$P_{\text{ликвид.}}$ - ликвидационная стоимость объекта оценки;

$i_{\text{дисконт.}}$ - процентная ставка (ставка дисконтирования), отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства.

Процентная ставка, используемая в этой формуле, является аналогом ставки дисконтирования, так как ставка дисконтирования, "по сути представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении в конкретный проект". Величину ставки дисконтирования можно определить традиционными методами оценки капитальных активов (САМ) или методом кумулятивного построения. На практике расчет $i_{\text{дисконт.}}$ будет зависеть от объекта оценки и должен учитывать все риски, связанные с приобретением объекта оценки по ликвидационной стоимости. К специфическим особенностям величины $i_{\text{дисконт.}}$ следует отнести возможный риск ситуации, отменяющей необходимость продажи объекта по ликвидационной стоимости. Например,

ситуация с поворотом судебного решения, отменяющего возбуждение процедуры банкротства (правовой риск). В этом случае инвестор рискует не возмещением убытков, понесенных обязанностью исполнить судебное решение, принуждающие к двусторонней реституции, и, как следствие, прекращение инвестиционного проекта.

Однако, такие риски возникают только при специальных судебных процедурах и могут быть минимизированы как увеличением $i_{\text{дисконт}}$, так и страхованием возможных неблагоприятных последствий, так и тщательным юридическим анализом дела, вынудившего продавца отчуждать имущество по ликвидационной стоимости.

Мы предполагаем, что инвестор, осуществляющий данную операцию мотивируется возможностью получения прибыли, которая зависит от величины рыночной стоимости объекта.

$$I_{\text{операц.}} = P_{\text{рыночн.}} (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}}) \quad (3)$$

где:

$I_{\text{операц.}}$ - доход от инвестиционного проекта;

$P_{\text{рыночн.}}$ - рыночная стоимость объекта;

$i_{\text{норма прибыли}}$ - норма прибыли инвестора.

Норма прибыли определяется из обычной нормы прибыли инвестиционных компаний. На практике величина $i_{\text{норма прибыли}}$ будет зависеть от величины среднего дохода инвестиционных компаний, с учетом налога на прибыль. Данная величина отличается от $i_{\text{дисконт}}$ тем, что отражает не величину платы за привлечение заемных средств, а внутренние мотивы инвестора на осуществление операции по приобретению имущества по ликвидационной стоимости. Предприятие не будет производить операции не получая доход от нее ниже величины, достаточной для покрытия внутренних издержек и прибыли от осуществления своей деятельности. Иначе говоря $i_{\text{норма прибыли}}$, на практике, рассчитывается исходя из общей ситуации существования коммерческих предприятий в стране и представляет собой мнение оценщика о средней величине дохода коммерческих организаций в нормальных условиях, т.е. безубыточной но и не сверхприбыльной деятельности.

Учитывая смысл инвестиционного проекта потенциальный инвестор не заплатит за имущество, продаваемое по ликвидационной стоимости больше, чем разницу между рыночной ценой, платы за кредит и собственным доходом.

Таким образом,

$$P_{\text{ликвид.}} = P_{\text{рыночн.}} - I_{\text{операц.}} - P_{\text{зс}}$$

подставляя значения из формул (2), (3), выводим следующую зависимость:

$$P_{\text{ликвид.}} = P_{\text{рыночн.}} - P_{\text{ликвид.}} * (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт}}) - P_{\text{рыночн.}} (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}})$$

=>

$$P_{\text{ликвид.}} + P_{\text{ликвид.}} * (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт}}) = P_{\text{рыночн.}} - P_{\text{рыночн.}} (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}})$$

=>

$$P_{\text{ликвид.}} (1 + (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт}})) = P_{\text{рыночн.}} (1 - (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}}))$$

таким образом ликвидационная стоимость объекта оценки равна

$$P_{\text{ликвид.}} = P_{\text{рыночн.}} (1 - (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}})) / (1 + (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт}}))$$

подставляя значения из формулы (1) выявляется следующая зависимость:

$$P_{\text{ликвид.}} = [P_{\text{рыночн.}} (1 - (i_{\text{норма прибыли}} * (T_{\text{экспозиц. рыночн.}} - T_{\text{экспозиц. ликвид.}}))] / (1 + i_{\text{дисконт}} * (T_{\text{экспозиц. рыночн.}} - T_{\text{экспозиц. ликвид.}}))$$

Определение рыночной стоимости, как и нормального срока экспозиции объекта оценки представляют собой классический случай оценки и не представляет сложности эксперту-оценщику. Определение стандартной нормы прибыли и ставки дисконтирования также представляют собой несложный экспертный процесс, однако его качество может быть повышено путем проведения исследования рисков, рынка банковских услуг и положением на инвестиционном рынке. Кроме того данный метод учитывает положение в экономике страны.

Как видно из выведенной формулы чем ниже срок экспозиции, тем ниже ликвидационная стоимость.

Таким образом, определение ликвидационной стоимости определяется разницей нормального и сокращенного срока экспозиции, а также рыночной ценой данного объекта и ситуацией на рынке, что отражает экономическую природу ликвидационной стоимости.

Источник информации: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1602&mode=doc>

$$S_{\text{ликвид.}} = S_{\text{рыночн.}} * \frac{(1 - (i_{\text{норма}} * (T_{\text{эксп.рын.}} - T_{\text{эксп.ликвид.}})))}{(1 + (i_{\text{дисконт}} * (T_{\text{эксп.рын.}} - T_{\text{эксп.ликвид.}})))}$$

	ВСЕГО по объектам недвижимости (без учета НДС), руб.	в том числе:	
		ваш объект	ваш объект
С рыночн (рыночная стоимость объекта), руб.	1 246 000,00	486 000,00	760 000,00
Т эксп. рыночн. (типичный для рынка срок продажи аналогичных объектов), мес.	18	18	18
Т эксп. рыночн. (типичный для рынка срок продажи аналогичных объектов)в, лет	1,5	1,5	1,5
Т эксп. ликвид. (ограниченный срок продажи оцениваемого объекта), мес.	6	6	6
Т эксп. ликвид. (ограниченный срок продажи оцениваемого объекта), лет	0,5	0,5	0,5
Уо (ставка дисконтирования)	0,17	0,17	0,17
Ппр (прибыль предпринимателя)	0,07	0,07	0,07
Пи (прибыль инвестора)	0,24	0,24	0,24
С ликвид (ликвидационная стоимость), руб.	810 000,00	320 000,00	490 000,00
К ликвид	0,65	0,66	0,64

Согласно проведенных расчетов, коэффициент ликвидности составит 0,65.

Учитывая данные факты, Оценщик пришел к заключению, что на текущую дату стоимость с учетом низкой ликвидности итоговая стоимость составит:

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Справедливая стоимость, руб.
1	425	А-2.4	1	15,06	36,40	37,53	4	4	493 000
2	426	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	4	4	480 000
3	427	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	5	4	480 000
4	439	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	6	4	480 000
5	443	А-2.4	1	15,06	35,94	37,07	6	4	487 000
6	444	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	487 000
7	445	А-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	487 000
8	462	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	7	4	480 000
9	463	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	8	4	480 000
10	489	А-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	771 000
11	491	А-	1	15,06	35,94	37,07	10	4	487 000

		2.4							
12	493	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	10	4	487 000
13	494	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	487 000
14	496	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	771 000
								ИТОГО:	7 357 000

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию только в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной справедливой стоимости. Единственным существенным недостатком этого подхода является то, что нет двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но в конечном итоге оценщик всегда привносит в анализ определенную долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При анализе стоимости данных объектов, подход применяется, поскольку он менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени.

Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Согласование результатов расчета

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

Для расчета стоимости объектов использовался только сравнительный подход. Сравнительному подходу присвоен вес 1,0.

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход с учетом коэффициента ликвидности, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	425	A-2.4	1	15,06	36,40	37,53	4	4	-	493179	-	493 000
2	426	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	4	4	-	479766	-	480 000
3	427	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	5	4	-	479766	-	480 000
4	439	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	6	4	-	479766	-	480 000
5	443	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	6	4	-	486946	-	487 000
6	444	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	-	487217	-	487 000
7	445	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	-	487217	-	487 000
8	462	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	7	4	-	479766	-	480 000
9	463	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	8	4	-	479766	-	480 000
10	489	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	-	770500	-	771 000
11	491	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	-	486946	-	487 000
12	493	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	10	4	-	487217	-	487 000
13	494	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	-	486946	-	487 000
14	496	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	-	770500	-	771 000
					Весовой коэффициент				0	1,0	0	
					ИТОГО:					7 355 499		7 357 000

12. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
- обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями:
 - Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
 - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.,
 - Федерального стандарта оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.,
 - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
 - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.
 - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».
- итоговая величина справедливой стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации..

Справедливая стоимость имущественных прав по обязательствам из договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед от 08 февраля 2016 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на дату проведения оценки 21 августа 2018 года (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

№ п/п	№ кв	№ б/с	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	Подъезд	Справедливая стоимость, руб.
1	425	А-2.4	1	15,06	36,40	37,53	4	4	493 000
2	426	А-2.4	1	14,74	35,41	36,54	4	4	480 000
3	427	А-	1	14,74	35,41	36,54	5	4	480 000

		2.4							
4	439	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	6	4	480 000
5	443	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	6	4	487 000
6	444	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	487 000
7	445	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	6	4	487 000
8	462	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	7	4	480 000
9	463	A-2.4	1	14,74	35,41	36,54	8	4	480 000
10	489	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	771 000
11	491	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	487 000
12	493	A-2.4	1	15,06	35,96	37,09	10	4	487 000
13	494	A-2.4	1	15,06	35,94	37,07	10	4	487 000
14	496	A-2.4	2	33,13	59,84	61,61	10	4	771 000
								ИТОГО:	7 357 000

Оценщик

Салтанова Е.А.,
Ведущий оценщик
ООО «Эккона-Оценка»

Генеральный директор
ООО «Эккона – Оценка»



Кивисепп Б.В.,

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
6. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,
7. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
8. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
9. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
10. Международные стандарты оценки, МСО 2005
11. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Российская коллегия оценщиков».

Методические материалы

12. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., — М.: «Дело Лтд», 1995 г.
13. Джозеф К. Эккерт. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Пер. с англ., — Москва, 1997 г.
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
15. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51.
16. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
17. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
18. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Интерреклама», 2003 г.

Источники общей информации

19. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки»
20. Информация интернет-сайтов.
21. Материалы и документы, предоставленные заказчиком.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

14.1. Документы оценщиков

 <p style="text-align: center;">МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p> <p style="text-align: center;">ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)</p> <p>Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000 тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22 e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru</p>	<p>Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»</p> <p>п/я № 1, г. Санкт-Петербург, 190000</p>												
<p>10.03.2017 № 07-01427/17</p> <hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p>на № <u>166</u> от <u>22.02.2017</u></p>													
<p>ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков</p>													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Полное наименование некоммерческой организации</td> <td style="padding: 5px;">Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации</td> <td style="padding: 5px;">СРО Ассоциация оценщиков «СПО»</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Место нахождения некоммерческой организации</td> <td style="padding: 5px;">190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)</td> <td style="padding: 5px;">Директор – Каткова Татьяна Васильевна</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков</td> <td style="padding: 5px;">20.11.2009</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков</td> <td style="padding: 5px;">0009</td> </tr> </table>	Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»	Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО Ассоциация оценщиков «СПО»	Место нахождения некоммерческой организации	190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233	Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Директор – Каткова Татьяна Васильевна	Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	20.11.2009	Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0009	
Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»												
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО Ассоциация оценщиков «СПО»												
Место нахождения некоммерческой организации	190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233												
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Директор – Каткова Татьяна Васильевна												
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	20.11.2009												
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0009												
<p>Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций</p>													
<p>О.В. Лазарева (495) 531-08-00, доб. 11-93 отпечатано в 20 экземплярах экз. № 1</p>	<p>И.Г. Азанов</p>												

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-65
Info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№0723

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО "Экона-Оценка"

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

о том, что Салтанова Екатерина Алексеевна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 25.05.2011 года за регистрационным №0435.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.04.2017 года

Дата составления выписки 07.04.2017 года

Директор Ассоциации



В.В. Жуковский В.В. Жуковский



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 770143

Настоящий диплом выдан Самтановой
(фамилия, имя, отчество)
Екатерине Алексеевне

в том, что он(а) с 13 сентября 2004 г. по 03 ноября 2005 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методическом
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
институте повышения квалификации и переподготовки
руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
инженерно-экономического университета
по программе:
„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 ноября 2005 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Самтановой
(фамилия, имя, отчество)
Екатерины Алексеевны

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



Председатель государственной
 аттестационной комиссии

М. П. Катаман

Ректор (директор) _____

Город Санкт-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.



ПОЛИС № 7811R/776/00090/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00090/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Салтанова Екатерина Алексеевна

Адрес регистрации: г.Санкт-Петербург, пр.Богатырский, д. 49, корп.2, кв. 88

Объект страхования:

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

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

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба 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.

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

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

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2018 года включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  /Булгарин Г.О./

Страхователь:  Салтанова Е.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«05» октября 2017 года



ПОЛИС № 7811R/776/00089/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00089/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»

Юридический адрес: 196244, Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1

ИНН: 7810265840

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

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

Страховой случай:

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

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

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

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости..

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «10» октября 2018г. включительно.

Ретроактивный период установлен с «11» октября 2011 г. до дня начала периода страхования.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования и/или Ретроактивного периода.

Страховщик: /Ицковский К.А./



Страхователь: /Кивисепп Б.В./



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«05» октября 2017 года

14.2. Документы представленные Заказчиком

КОПИЯ
ВЕРНАДОГОВОР № 1/6А-ДУ-11/А3/Нед
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Пенза

«08» февраля 2016 года
Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй» (сокращенное наименование - ООО «Т-Строй»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Пантелейкина Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00876, выданную 01 июня 2012 года Федеральной службой по финансовым рынкам, адрес местонахождения: 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 Недвижимость» под управлением ООО УК «Радомир», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 11 декабря 2007 года за регистрационным номером 1112-94135114 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России в установленном порядке, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

при совместном именовании как «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора, характеристика объекта

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

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

№ кв	Кол-во комнат	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв.м.	Этаж	№ б/с	Пол	Цена за 1 кв.м., руб	Стоимость, руб.
425	1	15,06	36,40	37,53	4	А-2.4	4	38 500,00	1 444 905,00
426	1	14,74	35,41	36,54	4	А-2.4	4	38 500,00	1 406 790,00
427	1	14,74	35,41	36,54	5	А-2.4	4	38 500,00	1 406 790,00
439	1	14,74	35,41	36,54	6	А-2.4	4	38 500,00	1 406 790,00
443	1	15,06	35,94	37,07	6	А-2.4	4	38 500,00	1 427 195,00
444	1	15,06	35,96	37,09	6	А-2.4	4	38 500,00	1 427 965,00

445	1	15,06	35,96	37,09	6	A-2.4	4	38 500,00	1 427 965,00
462	1	14,74	35,41	36,54	7	A-2.4	4	38 500,00	1 406 790,00
463	1	14,74	35,41	36,54	8	A-2.4	4	38 500,00	1 406 790,00
489	2	33,13	59,84	61,61	10	A-2.4	4	38 000,00	2 341 180,00
491	1	15,06	35,94	37,07	10	A-2.4	4	38 500,00	1 427 195,00
493	1	15,06	35,96	37,09	10	A-2.4	4	38 500,00	1 427 965,00
494	1	15,06	35,94	37,07	10	A-2.4	4	38 500,00	1 427 195,00
495	2	33,13	59,84	61,61	10	A-2.4	4	38 500,00	1 427 195,00
Итого:		245,38	548,83	565,93				37 824,28	2 330 354,00

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

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

- входная дверь – ДВП;
- окна: пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок;
- внутриквартирные перегородки - назагребневые плиты, либо кирпичные в ½ кирпича;
- потолки - затирка рустов плит; стены - штукатурка ЦП по кирпичу (под шпаклевку); стены - затирка по назагребневым перегородкам (под шпаклевку);
- внутренняя разводка системы отопления от центральной теплосети с установкой отопительных приборов;
- холодное и горячее водоснабжение – выполняется в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой на них запорной арматуры; внутренняя канализация - в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой задвижек; устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;
- электроснабжение – выполняется прокладка распределительных кабельных линий по квартире, устанавливается электросчетчик, розетки и выключатели;
- полы-стяжка;

Настоящим договором не предусмотрено предоставление и установка

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

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

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

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

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

2. Правовые основания к заключению договора

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – «Федеральный закон»).

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

2.2.1. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 58 № 001251124, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Пензы 02 августа 2006 года;

2.2.2. договор аренды № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 июня 2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-371, дополнительное соглашение от 29 марта 2007г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 июня 2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-371, дополнительное соглашение от 06 августа 2009г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 24 августа 2009 г., номер регистрации 58-58-35/023/2009-337, дополнительное соглашение от 29 октября 2009г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 декабря 2009 г., номер регистрации 58-58-01/003/2009-938, - дополнительное соглашение от 20 июля 2010г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 05 октября 2010 г., номер регистрации 58-58-35/022/2010-817, дополнительное соглашение от 22 февраля 2011г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении федеральной регистрационной службы по Пензенской области 25 апреля 2011 г., номер регистрации 58-58-35/012/2011-544, дополнительное соглашение от 09 августа 2011г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 28 сентября 2011 г., номер регистрации 58-58-35/023/2011-964, дополнительное соглашение от 05 апреля 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 мая 2012г., номер регистрации 58-58-35/010/2012-057, дополнительное соглашение от 21 августа 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18 февраля 2013 г., номер регистрации 58-58-35/001/2013-449, дополнительное соглашение от 15 ноября 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18 февраля 2013 г., номер регистрации 58-58-35/001/2013-049», дополнительное соглашение от 24 февраля 2014 г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007 г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 мая 2014 г., номер регистрации 58-58-35/013/2014-461, дополнительное соглашение от 27 октября 2014 г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007 г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 06 апреля 2015 г., номер регистрации 58-58/038-38/027/2014-642/1;

договор субаренды земельного участка № 30 от «30» января 2015г., заключенный между Застройщиком в качестве Субарендатора и Обществом с ограниченной ответственностью «СКМ Групп» (сокращенное наименование ООО «СКМ Групп», ОГРН 5067746317623, ИНН, юридический адрес и место нахождения : 119361, г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) в качестве Арендатора, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26 февраля 2015 г., номер регистрации 58-58/037-58/037/001/2015-448.1.

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

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

2.3. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что

он до заключения настоящего договора ознакомился со всей необходимой, полной, достоверной и удовлетворяющей его информацией:

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

2.4. Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно о том, что право аренды земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:308 передано Арендатором (ООО «СКМ Групп») в залог: Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 87/2 от 18.08.2014. в обеспечение исполнения Открытым акционерным обществом «СКМ Инжиниринг» (сокращенное наименование ОАО «СКМ Ин», ОГРН 1077762299955, ИНН 7729587090, юридический адрес и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по Договору об открытии и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по Договору об открытии и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по Договору об открытии и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) кредитной линии № 87 от 08 августа 2014 года, заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ОАО «СКМ Ин»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 54/8624/0013/39/3 от 22.06.2015 в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «СтройСити» (сокращенное наименование ООО «СтройСити», ОГРН 1055802577137, ИНН 5835061563, юридический адрес и место нахождения: г. Пенза, ул. Строителей, д. 1б) обязательств по Договору о предоставлении банковской гарантии № 54/8624/0013/39 от 17.01.2014 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Гарант) и ООО «СтройСити»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 47/2 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 к Договору ипотеки № 47/2 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «СтройЭлита» (сокращенное наименование ООО «СтройЭлита», ОГРН 1045803504207, ИНН 5837022143, юридический адрес и место нахождения: г. Пенза, ул. Строителей, д. 1б) обязательств по Договору об открытии невозвобновляемой кредитной линии № 47 от 23.04.2013 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «СтройЭлита»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 1182/4 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 от 22.06.2015 г. к Договору ипотеки № 1182/4 в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «СКМ Групп» (сокращенное наименование ООО «СКМ Групп», ОГРН 5067746317623, ИНН 7704612740, юридический адрес и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по Договору об открытии невозвобновляемой кредитной линии № 1182 от 20.06.2014 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «СКМ Групп»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 1157/6 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 к договору ипотеки № 1157/6 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «СКМ Групп» (сокращенное наименование ООО «СКМ Групп», ОГРН 5067746317623, ИНН 7704612740, юридический адрес и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по договору об открытии невозвобновляемой кредитной линии № 1157 от 04.07.2013 г., заключенного между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «СКМ Групп»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 1169/3 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 от 22.06.2015 г. к Договору ипотеки № 1169/3 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «Новострой» (сокращенное наименование ООО «Новострой», ОГРН 1065027006120, ИНН 5027114205, юридический адрес и место нахождения: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.55, корп. 2, комната №6) обязательств по договору об открытии и место нахождения: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.55, корп. 2, комната №6) обязательств по договору об открытии и место нахождения: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.55, корп. 2, комната №6) обязательств по договору об открытии и место нахождения: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.55, корп. 2, комната №6) возобновляемой кредитной линии № 1169 от 24.12.2013 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «Новострой»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 67/2 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 к договору ипотеки № 67/2 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Открытым акционерным обществом «СКМ Инжиниринг» (сокращенное наименование ОАО «СКМ Ин», ОГРН 1077762299955, ИНН 7729587090, юридический адрес и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по договору об открытии и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по договору об открытии и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по договору об открытии и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) кредитной линии № 67 от 16.06.2014 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ОАО «СКМ Ин».

2.5. В отношении права субаренды земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:308, принадлежащего Застройщику на основании договора субаренды земельного участка

№ 32 от 30 января 2015 года, какие-либо обременения, в том числе залог, отсутствуют.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартир, составляет 21 715 869 (Двадцать один миллион семьсот пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей 00 копеек, и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, в том числе на оплату фактически понесенных на строительство Жилого дома кредитов и займов, а также процентов по ним, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

3.5. Стороны договорились, что согласованная Сторонами цена договора подлежит изменению в случае изменения планируемой общей площади Квартир по результатам обмера органами технической инвентаризации, проведенной на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию. Измененная в соответствии с настоящим пунктом договора общая площадь Квартир признается согласованной Сторонами, и Стороны, при необходимости, производят соответствующие взаиморасчеты (к согласованной в настоящем договоре цене договора прибавляется сумма доплаты, либо вычитается сумма переплаты), исходя из цены 1 кв. м., указанной в п. 1.2. договора, на следующих условиях:

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

3.5.2. В случае увеличения общей площади каждой из Квартир по результатам обмера цена договора увеличивается пропорционально увеличению общей площади каждой из Квартир. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за увеличение общей площади каждой из Квартир, исходя из стоимости 1 кв. м. согласно п. 1.2. настоящего договора, на основании данных технической документации.

3.5.3. Изменение планируемой общей площади Квартир 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.

0. Мездой 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 секции (блок-секции) № А-2.4 Многоквартирного дома (результат 3-го этапа строительства Многоквартирного дома) не позднее 3 квартала 2017 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 Квартир.

4.1.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

4.2.3. До регистрации права 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 также сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан компенсировать все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности.

4.2.4. До момента подписания акта приема-передачи 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. Принять Квартиры по передаточному акту в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.2.6. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее срока, указанного в пп 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.

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

4.2.8. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на 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 настоящего договора и права собственности на Квартиры, в том числе по уплате государственной пошлины за регистрационные действия.

4.2.10. Предоставить Застройщику копии необходимых документов для составления акта 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 Квартир, а также оплачивать коммунальные услуги, приходящиеся на Квартиры, 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 в связи с необоснованным уклонением Участника долевого строительства от приемки квартир, то Участник долевого строительства обязуется компенсировать такие расходы Застройщика в день подписания акта приема-передачи квартир или иной срок, установленный Застройщиком.

4.2.13. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

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

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

4.5. Застройщик вправе:

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

4.5.2. Осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003.308, 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 акта приема-передачи.

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

5.3. Уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением, подписываемым Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве условия такой перемены. В случае, если уступка прав требования по договору оформлена двусторонним договором/ 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 копии соглашения/договора об уступке прав требования.

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

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

6. Передача Квартир, Гарантии качества

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

6.2. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства в срок не позднее 01 апреля 2018 года. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Квартир.

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

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

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартир в установленный настоящим договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартир Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартир

Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартир. При этом риск случайной гибели Квартир признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче Квартир.

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

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

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

6.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартир до их передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. Ответственность Сторон

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

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

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

7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры установленный настоящим договором срок, и при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 5 (Пять) % от цены договора, указанной в п. 3.1.

7.5. В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 4.2.4., Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 5 (Пять) % от цены договора, указанной в п. 3.1.

7.6. 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.

8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

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

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

9. Срок действия договора. Досрочное расторжение

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

9.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих

обязательств, предусмотренных настоящим договором, либо при досрочном его расторжении.

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

9.4. При досрочном расторжении настоящего договора по взаимному согласию Сторон, Стороны договорились, что Застройщик обязан вернуть сумму денежных средств, фактически внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором, в течение шестидесяти рабочих дней с момента расторжения договора, а в иных случаях досрочного расторжения - в срок, предусмотренный действующим законодательством РФ.

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

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

10. Разрешение споров

10.1. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров обязателен.

10.2. Претензия должна быть предъявлена в письменной форме.

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

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

11. Заключительные положения

11.1. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других), персональных данных в надлежащей форме (заказным почтовым отправлением или путем вручения сообщения непосредственно Стороне с приложением копий подтверждающих документов). При отсутствии такого сообщения, корреспонденция, направленная по реквизитам, указанным в настоящем договоре, считается отправленной по надлежащему адресу, и Сторона, не сообщившая о произошедших изменениях ее реквизитов другой Стороне, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения. В этом случае корреспонденция считается доставленной Стороне по истечении семи дней с даты ее направления.

11.2. Участник долевого строительства выражает свое согласие на то, что Застройщик вправе осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:308, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

11.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в соответствии с ч.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ Застройщик не позднее, чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключит договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Комфорт», которое в дальнейшем будет осуществлять управление Жилым домом. В связи с этим Участник долевого строительства не возражает заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Комфорт» в течение 10 (десяти) дней с момента подписания направления на вселение и получения ключей от квартиры.

11.4. Участник долевого строительства осведомлен о том, что согласно ч.2,ст.12.1. Федерального закона исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-1157/2015 от «25» октября 2015 года, который заключен Застройщиком в порядке, установленном ст.15.2 Федерального закона с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» на срок до 01.04.2018 года, выдольриобретателем по договору страхования является Участник долевого строительства.

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

11.6. Настоящий договор с план-схемой составлен на русском языке в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, один экземпляр

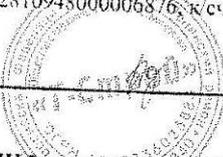
выдается на руки Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр передается ООО «СДК «Гарант».

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

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

12.1. Застройщик: ООО «Т-Строй», адрес: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5.
ИНН 5836623840, КПП 583601001, Пензенское отделение №8624 ПАО «Сбербанк России»
г. Пенза, ул. Кураева, 1а, р/сч 40702810948000006876, к/сч 30101810000000006635, БИК 045655635

Генеральный директор


С.И. Пантелейкин

12.2. ООО УК «Радомир» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»
Местонахождение: 119361, г. Москва, Митуринский проспект, д. 80
ИНН 7729566990, КПП 772901001, ОКПО 94135114
расчетный счет 40701810800180000013 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва,
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

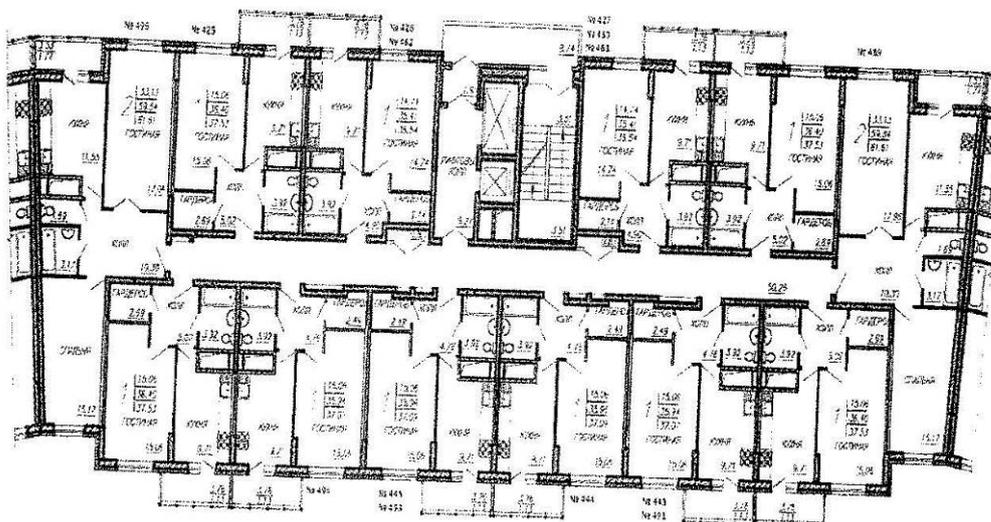
Генеральный директор


Л.М. Афанасьева

Согласовано»
ООО «СДК «Гарант»
по Доверенности № 131 от 01.12.2015 года



План-схема
К ДОГОВОРУ № 1/6А-ДН-11/А3/Нед
 участия в долевом строительстве жилого дома
 от 08.02.2016 года.

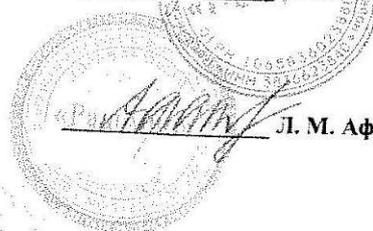


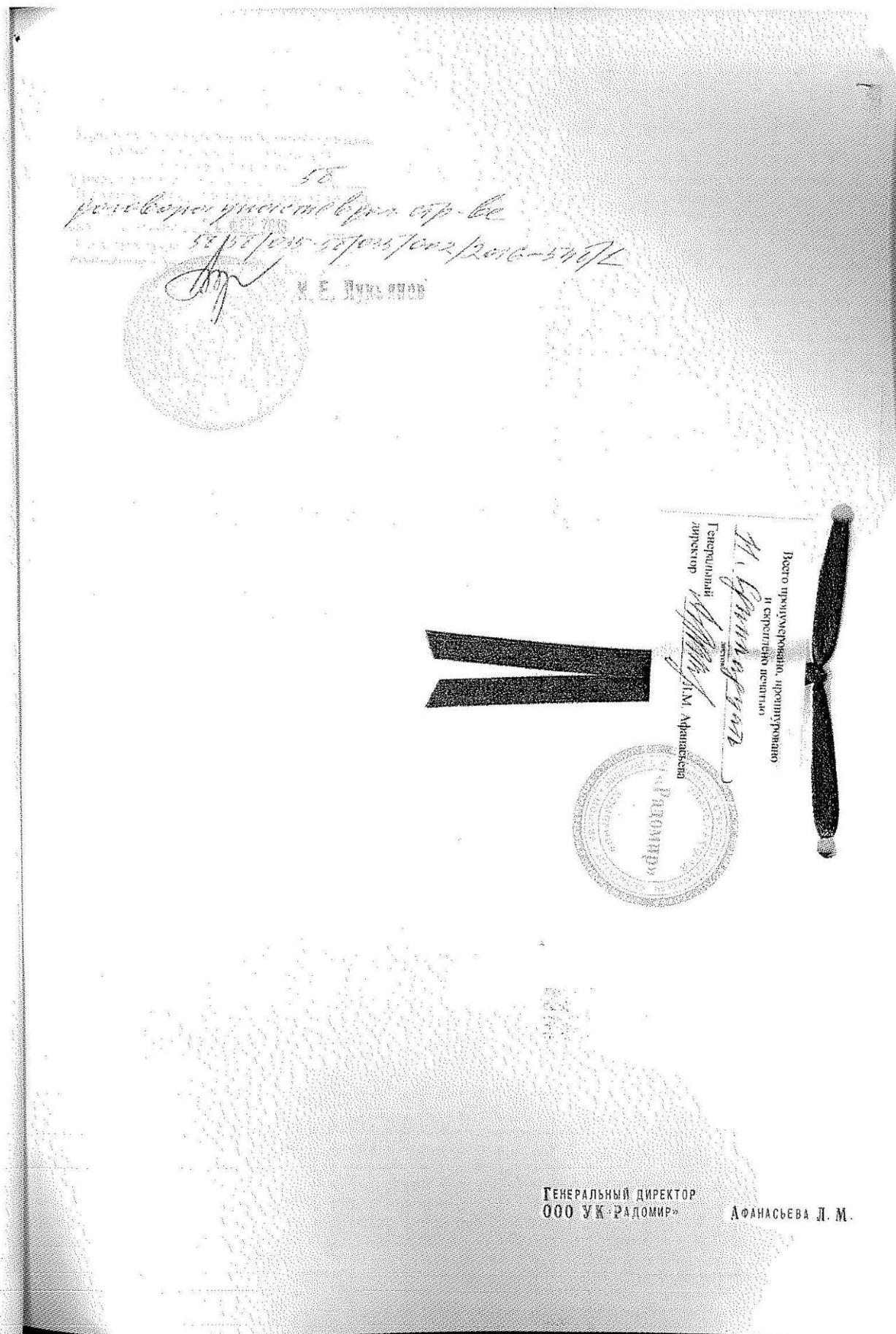
№ кв.	№ б/с	№ польза	№ этажа	кол-во комнат	S жил.	S без балк., лодж.	S с балк. k=0,3; лодж. k=0,5
425	А-2.4	4	4	1	15,06	36,40	37,53
426	А-2.4	4	4	1	14,74	35,41	36,54
427	А-2.4	4	5	1	14,74	35,41	36,54
439	А-2.4	4	6	1	14,74	35,41	36,54
443	А-2.4	4	6	1	15,06	35,94	37,07
444	А-2.4	4	6	1	15,06	35,96	37,09
445	А-2.4	4	6	1	15,06	35,96	37,09
462	А-2.4	4	7	1	14,74	35,41	36,54
463	А-2.4	4	8	1	14,74	35,41	36,54
489	А-2.4	4	10	2	33,13	59,84	61,61
491	А-2.4	4	10	1	15,06	35,94	37,07
493	А-2.4	4	10	1	15,06	35,96	37,09
494	А-2.4	4	10	1	15,06	35,94	37,07
496	А-2.4	4	10	2	33,13	59,84	61,61

Застройщик:
 Генеральный директор


 С. И. Пантелейкин

Участник долевого строительства:
 Генеральный директор

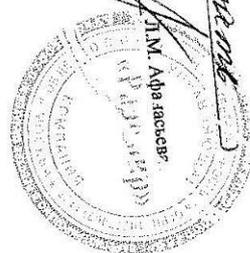

 Л. М. Афанасьева



Всего пронумеровано, проиндексировано
и скреплено печатью

12
Генеральный
директор

Л.М. Абрамцев
Л.М. Абрамцев





СОГЛАШЕНИЕ
о прекращении обязательств зачетом

«29» февраля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй» (сокращенное наименование - ООО «Т-Строй»), в лице Генерального директора Пантелейкина Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник-1», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость»**, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00876, выданную 01 июня 2012 года Федеральной службой по финансовым рынкам, адрес местонахождения: 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 Недвижимость»** под управлением ООО УК «Радомир», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 11 декабря 2007 года за регистрационным номером 1112-94135114 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России в установленном порядке, именуемое в дальнейшем «Участник-2», с другой стороны, при совместном именовании как «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Настоящим соглашением Стороны определяют условия и порядок прекращения встречных денежных обязательств, упомянутых в настоящем соглашении, путем зачета.
2. По условиям Договора № 1/6А-ДУ-11/АЗ/Нед участия в долевом строительстве жилого дома от 08 февраля 2016 года, заключенного между ООО «Т-Строй» (в качестве Застройщика) и ООО УК «Радомир» «Д.У.», ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость», зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области за № 58-58/035-58/035/002/2016-548/1, дата регистрации 24.02.2016 г., Участник-2 обязан уплатить Участнику-1 денежные средства в размере **21 715 869 (Двадцать один миллион семьсот пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей 00 копеек**.
3. По условиям Договора о переводе долга от 26 февраля 2016 года, заключенного между ООО «24 этаж» (в качестве Первоначального Должника), ООО «Т-Строй» (в качестве Нового Должника) и ООО «УК «Радомир» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость» (в качестве Кредитора), по состоянию на 26 февраля 2016 Участник-1 обязан уплатить Участнику-2 денежные средства в размере **21 715 869 (Двадцать один миллион семьсот пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей 00 копеек**.
4. Стороны, являясь:
Участник-1 кредитором Участника-2 по денежному обязательству, указанному в п. 2 настоящего соглашения, и одновременно
Участник-1 должником Участника-2 по денежному обязательству, указанному в п. 3 настоящего соглашения,
на основании ст. 410 ГК РФ прекращают обязательства путем зачета встречных однородных (денежных) требований друг к другу.
5. Сумма зачета по настоящему соглашению составляет **21 715 869 (Двадцать один миллион семьсот пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей 00 копеек**.
6. С даты вступления в силу настоящего соглашения правоотношения Сторон изменяются следующим образом:
По обязательству, указанному в п. 2 настоящего соглашения, обязательства Участника-2 прекращаются в полном объеме, и такое прекращение признается Сторонами надлежащим исполнением денежного обязательства.
По обязательству, указанному в п. 3 настоящего соглашения, обязательства Участника-1 прекращаются в полном объеме, и такое прекращение признается Сторонами надлежащим исполнением денежного обязательства.
7. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до исполнения Сторонами своих обязательств, определенных в нем.
8. Все споры или разногласия, возникшие между сторонами в ходе исполнения настоящего соглашения, либо в связи с толкованием его условий, Стороны обязуются разрешать путем переговоров.
9. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

10. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

Участник-1: ООО «Т-Строй», адрес: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5,
ИНН 5836623840, КПП 583601001, р/сч 40702810948000006876 в Пензенское отделение №8624 ПАО
«Сбербанк России» г. Пенза, к/сч 30101810000000000635, БИК 045655635

Генеральный директор

С.И. Пантелейкин

Участник-2: ООО УК «Радомир» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»
Местонахождение: 119361, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 80
ИНН 7729566990, КПП 772901001, ОКПО 94135114
расчетный счет 40701810800180000013 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва,
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Генеральный директор

Л.М. Афанасьева

