



ОТЧЁТ № О-10/08/17-214 от 10 августа 2017 г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА 14 КВАРТИР, РАСПОЛОЖЕННЫХ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ СО ВСТРОЕННЫМИ
НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ (СТР. № 11) В МКР. № 6, 3-ЕЙ
ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО РАЙОНА АРБЕКОВО В
Г. ПЕНЗЕ (1-Й ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА)

ПО СОСТОЯНИЮ НА 10 АВГУСТА 2017 Г.





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

10 августа 2017 г.

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

УВАЖАЕМАЯ ЛАРИСА МИХАЙЛОВНА!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 214 от 31 июля 2017 г. к Договору №Кап-01/10 от 15 января 2010 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющей Компанией «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Астафьевой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава, Оценщик Исполнителя произвел оценку справедливой стоимости имущественных прав на 14 квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства)¹.

Оценка произведена по состоянию на 10 августа 2017 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая использовалась при расчёте справедливой стоимости Объекта оценки. Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир».

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

¹ Полный перечень объектов представлен в Разделе 2.3 Отчета

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на 10 августа 2017 г. итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав на 14 квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства), без учета НДС составляет:

21 320 000 (Двадцать один миллион триста двадцать тысяч) рублей РФ,²

в том числе:

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат, шт.	Этаж/этажность	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая приведенная площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Итоговая величина справедливой стоимости объекта с учетом округления до тысяч рублей, руб.
1	1323	1	10/19	36,27	37,29	1 018 000
2	1329	1	11/19	36,27	37,29	1 018 000
3	1378	2	2/19	55,53	56,66	1 372 000
4	1406	2	9/19	55,53	56,66	1 372 000
5	1410	2	10/19	55,53	56,66	1 372 000
6	1411	3	10/19	77,86	79,24	1 842 000
7	1412	3	11/19	77,86	79,24	1 842 000
8	1414	2	11/19	55,53	56,66	1 372 000
9	1416	3	12/19	77,86	79,24	1 842 000
10	1418	2	12/19	55,53	56,66	1 372 000
11	1419	3	12/19	77,86	79,24	1 842 000
12	1424	3	14/19	77,86	79,24	1 842 000
13	1427	3	14/19	77,86	79,24	1 842 000
14	1430	2	15/19	55,53	56,66	1 372 000

Генеральный директор
ООО «Активные Бизнес Консультации»



А. С. Астафьева

² Данная сумма получена путем арифметического сложения стоимостей отдельных объектов и не предполагает совместную продажу

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	5
1.1 Основные факты и выводы.....	5
1.2 Задание на оценку.....	8
1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	9
1.4 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения.....	10
1.4.1 Общие допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	10
1.4.2 Специальные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	11
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1 Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	14
2.2 Анализ местоположения Объекта оценки	15
2.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также его юридическое описание.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	25
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	25
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....	33
3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	38
3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	46
3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта.....	48
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	50
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	52
5.1 Методология расчета справедливой стоимости Объекта оценки	52
5.1.1 Последовательность определения стоимости	52
5.1.2 Иерархия данных и применяемые методы	52
5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход	57
5.1.4 Доходный подход	57
5.1.5 Затратный подход.....	58
5.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА	59
5.2.1 Подбор объектов-аналогов	59
5.2.2 Описание вводимых корректировок	73
5.2.3 Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	81
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	92
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	94
8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	95
Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.....	100
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность результатов оценки	106
Приложение №3. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	150

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Дополнительное соглашение № 214 от 31 июля 2017 г. к Договору № Кап-01/10 от 15 января 2010 г., заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющей Компанией «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Астафьевой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

№ п/п	№ кв.	Количество комнат, шт.	Планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая приведенная площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Этаж	№ б/с	Подъезд
1	1323	1	15,05	36,27	37,29	10	В-1	9
2	1329	1	15,05	36,27	37,29	11	В-1	9
3	1378	2	30,25	55,53	56,66	2	Б-1.2	10
4	1406	2	30,25	55,53	56,66	9	Б-1.2	10
5	1410	2	30,25	55,53	56,66	10	Б-1.2	10
6	1411	3	47,49	77,86	79,24	10	Б-1.2	10
7	1412	3	47,49	77,86	79,24	11	Б-1.2	10
8	1414	2	30,25	55,53	56,66	11	Б-1.2	10
9	1416	3	47,49	77,86	79,24	12	Б-1.2	10
10	1418	2	30,25	55,53	56,66	12	Б-1.2	10
11	1419	3	47,49	77,86	79,24	12	Б-1.2	10
12	1424	3	47,49	77,86	79,24	14	Б-1.2	10
13	1427	3	47,49	77,86	79,24	14	Б-1.2	10
14	1430	2	30,25	55,53	56,66	15	Б-1.2	10

Источник: Дополнительное соглашение № 214 от 31 июля 2017 г. к Договору № Кап -01/10 от 15 января 2010 г.

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

№	Номер квартиры	Количество комнат, шт.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Затратный подход	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Удельный вес рыночного (сравнительного) подхода, %	Доходный подход	Итоговая величина справедливой стоимости объекта с учетом округления до тысяч, руб.
1	1323	1	36,27	Не применялся	1 017 607,46	100 %	Не применялся	1 018 000
2	1329	1	36,27	Не применялся	1 017 607,46	100 %	Не применялся	1 018 000
3	1378	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
4	1406	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
5	1410	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
6	1411	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
7	1412	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
8	1414	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
9	1416	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
10	1418	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
11	1419	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
12	1424	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
13	1427	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
14	1430	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000

Источник: расчеты Оценщика

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

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

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на 10 августа 2017 г. итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав на 14 квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства), без учета НДС составляет:

21 320 000 (Двадцать один миллион триста двадцать тысяч) рублей РФ,³

в том числе:

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат, шт.	Этаж/этажность	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Планируемая общая приведенная площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	Итоговая величина справедливой стоимости объекта с учетом округления до тысяч рублей, руб.
1	1323	1	10/19	36,27	37,29	1 018 000
2	1329	1	11/19	36,27	37,29	1 018 000
3	1378	2	2/19	55,53	56,66	1 372 000
4	1406	2	9/19	55,53	56,66	1 372 000
5	1410	2	10/19	55,53	56,66	1 372 000
6	1411	3	10/19	77,86	79,24	1 842 000
7	1412	3	11/19	77,86	79,24	1 842 000
8	1414	2	11/19	55,53	56,66	1 372 000
9	1416	3	12/19	77,86	79,24	1 842 000
10	1418	2	12/19	55,53	56,66	1 372 000
11	1419	3	12/19	77,86	79,24	1 842 000
12	1424	3	14/19	77,86	79,24	1 842 000
13	1427	3	14/19	77,86	79,24	1 842 000
14	1430	2	15/19	55,53	56,66	1 372 000

Оценщик:

Член саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», номер по реестру: 00737 от 13 ноября 2015 г.

Генеральный директор ООО «Активные Бизнес Консультации»



А. К. Вершко

О. С. Астафьева

³ Данная сумма получена путем арифметического сложения стоимостей отдельных объектов и не предполагает совместную продажу

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Имущественные права на 14 квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства):			
	№ п/п	№ кв.	Количество комнат, шт.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
	1	1323	1	36,27
	2	1329	1	36,27
	3	1378	2	55,53
	4	1406	2	55,53
	5	1410	2	55,53
	6	1411	3	77,86
	7	1412	3	77,86
	8	1414	2	55,53
	9	1416	3	77,86
	10	1418	2	55,53
	11	1419	3	77,86
	12	1424	3	77,86
	13	1427	3	77,86
	14	1430	2	55,53
	Итого:			872,88
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей, представлен в п. 2.1 Отчета			
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право требования, не выявлены			
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право требования, без учета ограничений (обременений) права			
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»			
Вид стоимости	Справедливая стоимость			
Дата оценки	10 августа 2017 г.			
Осмотр Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки не проводился. Оценка проводится по документам, предоставленным Заказчиком. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.			

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки. Полный перечень допущений и ограничений указан в пункте 1.4 Отчета «Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения».
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	<u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»; <u>ОГРН, дата присвоения:</u> 1077746271437 от 31 января 2007 г.; <u>Место нахождения:</u> 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 32, пом. I, эт. 4, комн. 25.
Сведения об Оценщике, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<u>Фамилия, имя, отчество:</u> Веришко Александр Казимирович; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков:</u> член Саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка»; <u>Номер по реестру:</u> 00737 от 13 ноября 2015 г.; <u>Номер контактного телефона Оценщика:</u> +7 (495) 723-13-35; <u>Адрес электронной почты Оценщика:</u> abk@active-consult.ru; <u>Почтовый адрес / место нахождения Оценщика:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3; <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации»; <u>ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> 1057747886096; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19 августа 2005 г.; <u>Место нахождения юридического лица:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3; <u>Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности юридического лица:</u> полис страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-000200/16 от 03 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек, выдан Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», срок действия с 18 августа 2016 г. по 17 августа 2017 г.; <u>Система менеджмента качества организации соответствует международному стандарту ISO 9001:2015 (ГОСТ Р ИСО 9001-2015).</u>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика выполнены: ♦ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; ♦ в отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; ♦ юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика; ♦ Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил

	трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором Заказчика, как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор; ♦ вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, негативно влияющие на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, отсутствуют; ♦ размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки (в том числе размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки).
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации	Не привлекались

1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета допущений и ограничений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика / Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки.
- От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки и ограничений (обременений) прав, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений) прав.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за

изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

- Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

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

- Осмотр Объекта оценки не проводился. Оценка проводится по документам, предоставленным Заказчиком. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- На дату оценки дом, в котором расположены оцениваемые объекты, находится на I стадии строительства – ведутся подготовительные работы и подземное строительство. Однако исходя из фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, Оценщик делает вывод, что строительство приостановлено (отсутствует строительная техника на стройплощадке). Согласно устным данным Заказчика и застройщика⁴, строительство ведется замедленными темпами ввиду переброса сил на другие проекты на завершающей стадии, но будет ускорено, таким образом,

⁴ Застройщик «Территория жизни», сайт ООО «Риэлти «Центр», <http://www.203000.ru/eshop/good/336/>, контактный телефон: +7 (8142) 203-000

усредненно темп строительства будет планомерным. Оценщик допускает, что строительство будет продолжено и проводит оценку исходя из допущения о дальнейшем планомерном строительстве жилого дома, в котором находятся рассматриваемые квартиры. В случае дальнейшей заморозки строительства или наступления форс-мажорных обстоятельств, влияющих на ход строительства, результат оценки подлежит пересмотру.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к оцениваемым объектам в целом. Соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете (так как при оценке части Объекта (доли в Объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого Объекта).
- Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком, при этом данный факт не влияет на результат оценки.
- Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.

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

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития России № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития России № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 мая 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития России № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 мая 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития России № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 г. (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила Саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», утвержденные Решением Правления Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» (Протокол №02/17 от 30 января 2017 г.) (в действующей редакции);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», утвержденные Решением Правления Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» (Протокол №02/17 от 30 января 2017 г.) (в действующей редакции).

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

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

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

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

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

- документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии представлены в Приложении № 3 к Отчету, предоставлены Заказчиком);
- Дополнительного соглашения № 214 от 31 июля 2017 г. к Договору № Кап -01/10 от 15 января 2010 г.;
- нормативных актов (см. п. 1.5 и п. 7 Отчета);
- методической литературы (п. 7 Отчета);
- информационно-аналитических источников (ссылки на источники см. по тексту Отчета).

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

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

- Договор участия в долевом строительстве жилого дома № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14 от 03 августа 2016 г.;
- Фотоматериалы (раздел 2.3 Отчета).

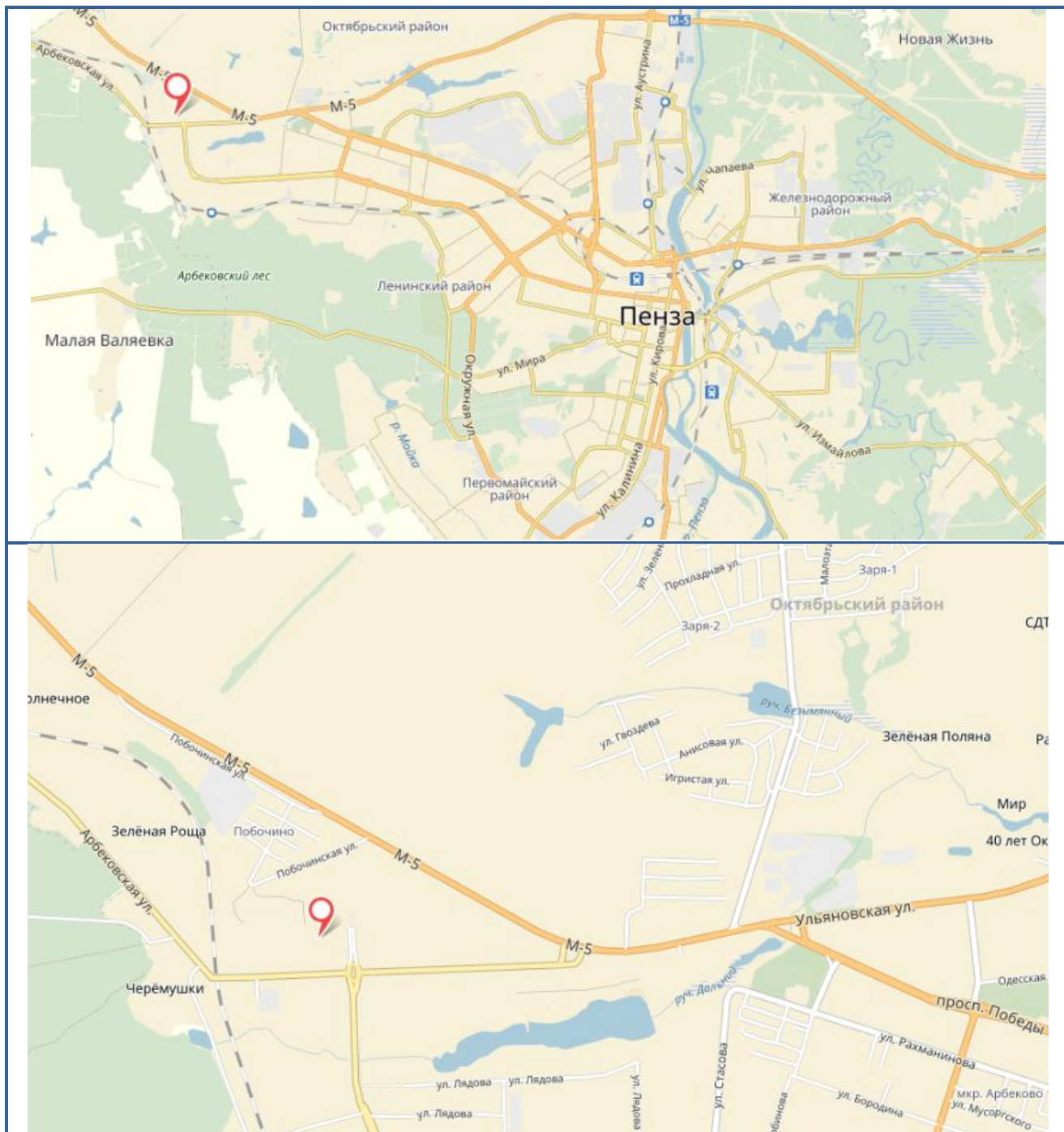
Помимо предоставленных Заказчиком документов Оценщик использует данные Проектной декларации строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 11) со встроенными нежилыми помещениями в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе от 02 марта 2015 г. (с изменениями и дополнениями на дату оценки), представленную на сайте <http://www.203000.ru/eshop/good/336/>.

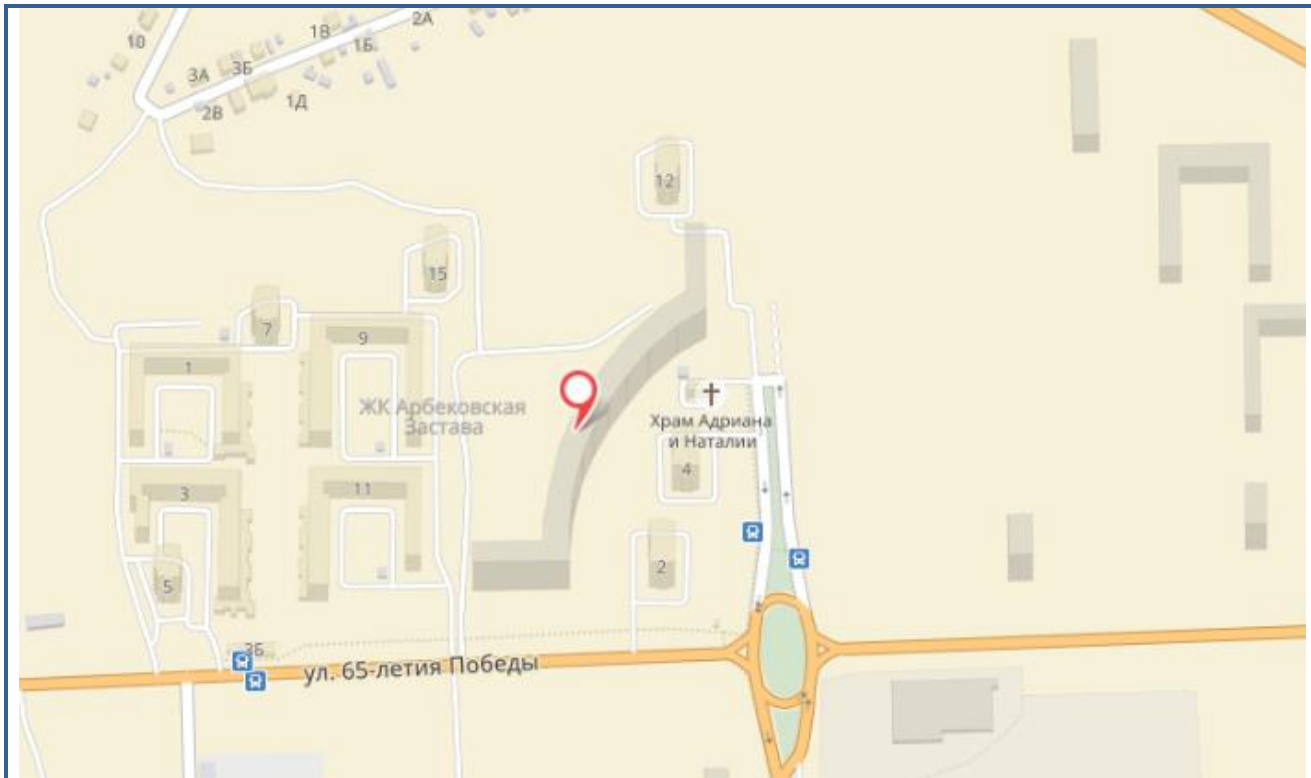
Так как Оценщику доступны основные документы и данные об Объекте оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Дополнительного соглашения к Договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и предоставленных сведений, а также сведений из открытых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

2.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой имущественные права на 14 квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в мкр. № 6, 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (1-й этап строительства). Ниже приведено местоположение оцениваемых объектов на карте.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки





Источник: данные информационного портала maps.yandex.ru

Оцениваемые объекты расположены в Октябрьском районе г. Пензы, жилом микрорайоне Арбеково. Ниже представлено описание города, района и микрорайона.

Пенза – столица Пензенской области, является городом областного подчинения. Пенза расположена на Приволжской возвышенности, на р. Сура (приток Волги). В городе проживает около 35% населения области, общая численность населения – 523 726 человек (на 01 января 2017 г.). Площадь города составляет 304,7 кв. км.

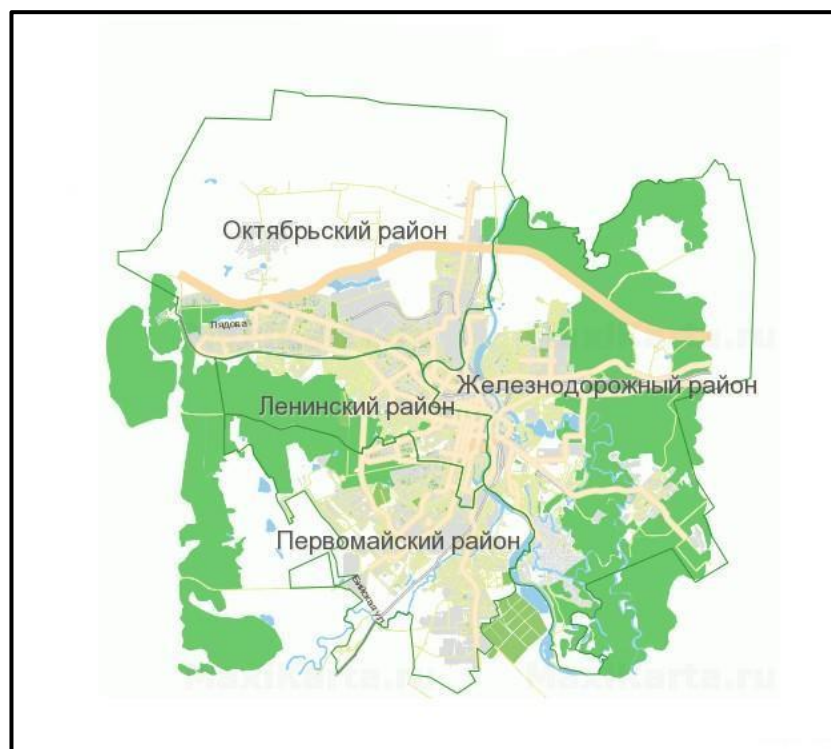
Город Пенза является административным, промышленным и культурным центром Пензенской области. Здесь сосредоточена основная часть учреждений культуры. Располагаясь в пределах Приволжской возвышенности у слияния двух рек Пензы и Суры, город обладает выгодным геостратегическим положением. Находясь в центре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

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

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

*Источник: данные свободной энциклопедии «Википедия»,
<https://ru.wikipedia.org/wiki/%CF%E5%ED%E7%E0>*

Рисунок 2. Районы города Пензы



Источник: данные информационного портала «Максикарта», <http://penza.maxikarta.ru/list/word/3478>

Октябрьский район - самый большой из четырёх районов Пензы, расположен в северо-западной части города. Район образован 28 апреля 1962 года. По данным Всероссийской переписи населения 2010 г. в нём проживало 180 880 человек. Неформально район подразделяют на 4 микрорайона: Арбеково, Заводской, Северная поляна и Заря (коттеджный посёлок). Арбеково — самый крупный и наиболее плотно заселённый микрорайон Пензы. Население района по данным на 01 января 2017 г. составляет 181 749 человек.

Источник: данные свободной энциклопедии «Википедия», [https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_район_\(Пенза\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_район_(Пенза))

Оцениваемые объекты представляют собой квартиры, расположенные в жилом комплексе, далее Оценщик приводит описание данного жилого комплекса.

ЖК⁵ «Арбековская застава»

«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-восточной 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.

⁵Жилой комплекс, далее по Отчету, Оценщик использует сокращенное наименование - ЖК

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.

Источник: «Пензенский строительный портал», <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3248>

Рисунок 3. Проект жилого микрорайона, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые оцениваются



Источник: «Пензенский строительный портал», <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3248>

Рисунок 4. Жилой дом, в котором расположены оцениваемые объекты (11 строение)



Источник: «Пензенский строительный портал», <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3248>

Далее Оценщик приводит краткое описание характеристик местоположения оцениваемых объектов.

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения

Жилой комплекс	Арбековская застава
Адрес местоположения	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11
Район расположения	Октябрьский район, микрорайон Арбеково
Ближайшие улицы к Объекту оценки	Проспект Строителей, ул. 65-летия Победы
Ближайшие остановки общественного транспорта	В $\approx 250-300$ м – остановка общественного транспорта «Арбековская застава» (маршрутные такси №№ 2а, 18, 39, 81, 420; автобусы №№ 30, 54, 99, 130), в ≈ 500 м – остановка общественного транспорта «Магазин «Застава»» (маршрутные такси №№ 16, 18, 420)
Типичная застройка района	Находится в строящемся жилом массиве
Инфраструктура района	Супермаркеты, магазины, спортивные и развлекательные комплексы, школы, детские сады и др.
Предусмотренные элементы благоустройства	Детские спортивные и детские площадки для разных возрастов с игровым оборудованием, площадки для отдыха взрослых, площадки для хозяйственных целей, пешеходные дорожки и тротуары, твердое покрытие дорог и тротуаров, автостоянки для временного хранения автомобилей, устройство газонов, озеленение высадкой кустарников, деревьев и др.
Парковка	Наземная

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком

Вывод: Квартиры, имущественные права на которые оцениваются, расположены в ЖК «Арбековская застава», в мкр. № 6 района Арбеково Октябрьского района г. Пензы. Данный район находится на окраине города. Район преимущественно застроен типовым современным жильем. Застройка района плотная, население района по данным на 01 января 2017 г. составляет 181 749 человек из общих 523 726 человек населения всего города. В пешей доступности от Объекта оценки расположены остановки общественного транспорта, что говорит о хорошей транспортной доступности. Рядом с жилым домом, в котором расположены оцениваемые объекты, находятся необходимые объекты инфраструктуры: супермаркеты, магазины, школы, детские сады и др. Анализ района местоположения Объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности оцениваемых квартир, в частности при условии использования их в качестве жилых помещений (квартир).

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

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики дома, в котором расположены квартиры, имущественные права на которые оцениваются

Тип здания	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже. Жилой дом представляет собой здание секционного типа, состоящее из 11 секций. Секции имеют прямоугольную и сложную форму, с выступающими пилонами лоджий. Здание имеет сложную конфигурацию в плане и увязано с окружающей застройкой, системой проездов, автостоянками, благоустройством дворовых территорий. Здание с внутренним несущим каркасом из монолитного железобетона, наружные стены из силикатного кирпича с утеплением снаружи по системе «CAPAROL WDVS B». Количество этажей – 20, этажность – 19.
-------------------	--

Адрес (местоположение)	Земельный участок под строительство жилого дома (стр. № 11) расположен в границах проектируемого микрорайона № 6 жилого района Арбеково в г. Пензе. Подъезд к жилому дому осуществляется с Проспекта Строителей и ул. 65-летия Победы. С севера и северо-запада проектируемый участок граничит с территорией жилого дома № 9 и перспективной общеобразовательной школой; с запада - с территорией жилых домов № 2 и № 4; с востока – с территорией участков перспективных 16-ти этажных жилых домов № 12 и № 13, существующим храмом и Проспектом Строителей; с юга - с проезжей частью по ул. 65-летия Победы.
Количество квартир в строящемся жилом доме	Количество квартир – 1 511 шт., в том числе: • однокомнатных – 935 шт.; • двухкомнатных – 407 шт.; • трехкомнатных – 169 шт.
Год постройки	На дату оценки здание находится на этапе строительства
Срок окончания строительства согласно Проектной декларации	3 квартал 2018 г.
Стадия строительства	I стадия (ведутся подготовительные работы и подземное строительство)
Этажность	19
Основные конструктивные элементы здания	Фундаменты - сваи сборные, железобетонные, монолитные железобетонные плиты. Стены подвала – монолитные железобетонные. Внутренние стены - из ячеистобетонных блоков. Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные. Перегородки – из пазогребневых плит. Крыша – тёплый чердак. Кровля – плоская, рулонная по утеплителю из пенополистирола. Лестницы – сборные железобетонные марши и площадки. Лоджии мест общего пользования - из силикатного кирпича. Балконы и лоджии квартир - витражи из алюминиевого профиля с одинарным остеклением. Оконные и балконные блоки – из ПВХ профиля с тройным остеклением. Двери наружные – металлические. Входные группы – из алюминиевого профиля с двойным остеклением. В каждой секции по 2 лифта грузоподъёмностью 400 кг и 630 кг.
Внутренние инженерные сети	Водопровод из стальных оцинкованных и полиэтиленовых труб, канализация из чугунных и полиэтиленовых труб, отопление - стальные водогазопроводные трубы, алюминиевые радиаторы.
Общее имущество многоквартирного дома	Техподполье, помещение ИТП и насосной, входные группы, технические помещения, кладовые технического инвентаря, лестничные площадки и марши, коридоры, вентканалы, электрощитовые, сантехнические ниши, лифтовые холлы, машинное отделение лифта, чердак
Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Офисы, магазины, опорный пункт полиции, пункт приема химчистки, отделение почты, отделение банка, молочная кухня, кабинеты врачей общей практики
Застройщик	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй» ⁶

Источник: Проектная декларация строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 11) со встроенными нежилыми помещениями в мкр. № 6, 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе от 02 марта 2015 г. (с изменениями и дополнениями на дату оценки), <http://www.203000.ru/eshop/good/336/>

Основные количественные и качественные характеристики квартир, имущественные права на которые оцениваются, представлены в таблице ниже.

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики, юридическое описание квартир, имущественные права на которые оцениваются

Наименование	Квартиры		
Назначение	Жилое		
Фактическое использование (текущее)	Не используются. Жилой дом, в котором находятся оцениваемые объекты, на дату оценки не введен в эксплуатацию.		
Количество комнат, шт.	1	2	3

⁶ Застройщик указан согласно Проектной декларации строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 11) со встроенными нежилыми помещениями в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе от 02 марта 2015 г. (с изменениями и дополнениями на дату оценки), однако, в интернет-источниках, в качестве Застройщика ЖК «Арбековская Застава», указан Застройщик «Территория жизни», выяснить причину данного обстоятельства Оценщику не удалось. Данный факт не влияет на достоверность результатов оценки.

Количество оцениваемых квартир, шт.	2	6	6
Планируемая общая площадь без учета лоджии, кв. м	36,27	55,53	77,86
Планируемая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв. м	37,29	56,66	79,24
Планируемая площадь жилая, кв. м	15,05	30,25	47,49
Этаж расположения / этажность	10-11/19	2-15/19	10-14/19
Балкон (лоджия)	Лоджия		
Санузел	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Качество и состояние отделки	Черновая отделка ⁷		
Внутренняя отделка	Входная дверь – ДВП; окна - пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок; внутриквартирные перегородки - пазогребневые плиты, либо кирпичные в ½ кирпича; потолки - затирка рустов плит; стены - штукатурка ЦП по кирпичу (под шпаклевку); стены - затирка по пазогребневым перегородкам (под шпаклевку); полы – стяжка		
Внутриквартирные инженерные коммуникации	Внутренняя разводка системы отопления от центральной теплосети с установкой отопительных приборов; холодное и горячее водоснабжение – выполняется в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой на них 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		
Наличие встроенного оборудования мебели и т.п., учитываемого при оценке	Отсутствует		
Балансовая стоимость объекта, руб.	Не предоставлена ⁸		
Имущественные права на Объект оценки	Право требования		
Существующие ограничения (обременения) имущественных прав	Не выявлены		
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Реквизиты субъекта права	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3		
Правоустанавливающий документ	Договор участия в долевом строительстве жилого дома № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14 от 03 августа 2016 г.		

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

⁷ Планируется при сдаче дома в эксплуатацию

⁸ См. п.1.4.2 данного Отчета

Таблица 6. Фотоматериалы





Зона строительства
жилого дома, в котором
расположены
рассматриваемые
квартиры

Источник: фотоматериалы, предоставленные Заказчиком

На дату оценки имущественные права на оцениваемые объекты – право требования владельцев инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал». После сдачи дома имущество будет оформлено в общую долевую собственность.

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

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

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

Вывод: Оцениваемые квартиры расположены в 19 этажном жилом доме в мкр. № 6, 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе. На дату проведения оценки жилой дом находится на стадии строительства, оцениваемые квартиры не используются в качестве жилого помещения. Предполагаемый срок сдачи дома в эксплуатацию – 3 квартал 2018 г., стадия строительства – первая (ведутся подготовительные работы и подземное строительство). В будущих квартирах предполагается черновая отделка. Выгодное расположение, функциональное назначение, окружение (как непосредственное, так и более далекое), и прочие факторы предопределяют интерес потенциальных покупателей к оцениваемым объектам. В связи со сложившейся ситуацией на рынке объектов жилой недвижимости можно сделать вывод о достаточном уровне ликвидности оцениваемых объектов.

Оцениваемым правом на квартиры является право требования без учета ограничений (обременений) прав. После оформления в общую долевую собственность оцениваемые квартиры будут иметь ограничение (обременение) права – доверительное управление, однако данный вид ограничения (обременения) права не учитывался при оценке, т. к. наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

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

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

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

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

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

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

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

Источник: статья «PEST – анализ»

<http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок»,

http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412; анализ, проведенный Оценщиком

Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости

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

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

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

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

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

Таблица 7. Макроэкономические тенденции в мире

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

Источник: Национальное рейтинговое агентство, «Макроэкономический прогноз ситуации в России и мире в 2017 г.», дата публикации 26 декабря 2016 г., http://www.ranational.ru/sites/default/files/analytic_article/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%20%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B5%20%D0%B2%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83.pdf

Риски и возможности для российской экономики в 2017 г.**Риски:**

- Основные факторы, обеспечивающие стабильность – цены на нефть, при снижении цен нестабильность увеличивается, при росте позитивное влияние умеренное;
- Планируемое повышение налогов не дает стимулов к инвестициям;
- Снижение стоимости кредита идет медленно и сопровождается отсутствием у банков желания кредитовать;
- Реальные доходы населения продолжают снижаться – плохо для потребительского сегмента, розничной торговли и жилого строительства.

Возможности:

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

Риски и возможности в бюджетной политике в 2017 г.**Риски:**

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

Возможности:

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

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

Санкции

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

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

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

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

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

Нефть

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

Ключевые факторы риска:

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

Ключевые факторы роста цен на нефть:

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

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

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

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

Также на стоимость объекта оценки могут влиять различные политические факторы:

- внешняя и внутренняя политика государства;
- государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- денежно-кредитная политика;
- государственный бюджет и правительственные расходы;

- изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

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

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

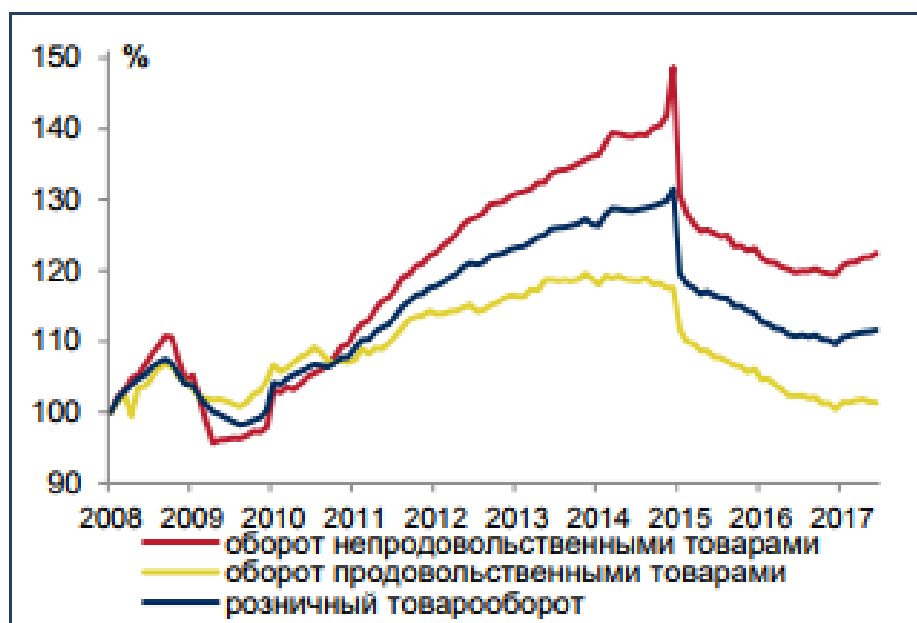
статья «Дмитрий Тренин: Внешняя политика России в ближайшие пять лет: цели, стимулы, ориентиры», 29 апреля 2016 г., <http://svop.ru/main/20112/>; анализ, проведенный Оценщиком;

Национальное рейтинговое агентство, «Макроэкономический прогноз ситуации в России и мире в 2017 г.», дата публикации 26 декабря 2016 г., http://www.ranational.ru/sites/default/files/analytic_article/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%20%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B5%20%D0%B2%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83.pdf

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

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

Рисунок 5. Восстановление потребительского спроса



Источник: Доклад «Картина экономики за июнь 2017 года» от 28 июля 2017 г., <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bde6-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bde6-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6%), обрабатывающие производства (0,5%) и транспортный комплекс (0,4%). В июне 2017 г. повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3% и 0,7%, соответственно).

- В июне 2017 г. наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м по итогам мая). В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г).
- Обрабатывающая промышленность по итогам июня 2017 г. продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Metallургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г).

Рисунок 6. Динамика промышленности



Источник: Доклад «Картина экономики за июнь 2017 года» от 28 июля 2017 г.,

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5)

[0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5)

- Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г). Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2 квартале 2017 г. после 15,1% г/г в 1 квартале 2017 г.), однако находится в устойчивой положительной области.

- Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг в июне 2017 г. 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае 2017 г. Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей в мае и июне 2017 г. демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае. Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне - снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия 2016 года.
- Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае 2017 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост - 7,0% г/г), в июне 2017 г., по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост - 7,4% г/г). За первое полугодие 2017 года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период - 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности. Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне 2017 г. в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май 2017 г., составило 5,3% безработных от численности рабочей силы.

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

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

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

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

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

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

- Оборот всех организаций (включает в себя стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручку от продажи приобретенных на стороне товаров) по всем видам экономической деятельности за январь-июнь 2017 г. составил 268 556,10 млн руб., или 104,9% к январю-июню 2016 г. (в действующих ценах). Оборот организаций с видом деятельности «добыча полезных ископаемых» равен 428,50 млн руб., или 0,20% от общего оборота и 114,40% к январю-июню 2016 г., с видом деятельности «обрабатывающие производства» – 76 579,30 млн руб., или 28,50% от общего оборота и 100,50% к аналогичному периоду 2016 года, «обеспечение электрической энергией, газом и паром» – 22 436,1 млн руб., или 8,40% от общего оборота и 111,20% к аналогичному периоду 2016 года, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов» 2 782,40 млн руб. или 1,00% от общего

оборота и 110,10% к аналогичному периоду 2016 года. В январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. по полному кругу предприятий индекс промышленного производства составил 103,40 %.

- ♦ Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2017 г. составил 11 453,90 млн руб. или 82,60% к январю-июню 2016 г. (в сопоставимой оценке). В январе-июне 2017 г. за счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено жилых домов общей площадью 285,60 тыс. кв. м, что составило 91,50% к уровню января-июня 2016 г. Во II квартале 2017 г. (на конец квартала) на рынке жилья Пензенской области средняя цена 1 кв. м общей площади проданной квартиры составила на первичном рынке 38 466,21 руб., на вторичном рынке 39 080,01 руб.
- ♦ В январе-июне 2017 г. общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 138 657,8 млн руб. По сравнению с январем-июнем 2016 г. продажа увеличилась на 0,70 % (в сопоставимых ценах). В январе-июне 2017 г. во всех каналах реализации оборот розничной торговли по продаже потребительских товаров составил 99 527,8 млн руб., что в сопоставимых ценах больше на 0,70% показателей января-июня 2016 г.
- ♦ В январе-июне 2017 г. населению Пензенской области оказано платных услуг на 24 554,60 млн руб. или 100,70 % к январю-июню 2016 г. (в сопоставимой оценке). Индекс потребительских цен по Пензенской области в июне 2017 г. по отношению к маю 2017 г. составил 100,80%, в том числе на продовольственные товары - 101,40%, непродовольственные товары - 100,20%, услуги - 100,80%. Стоимость условного набора продуктов питания по Пензенской области в июне 2017 г. в расчете на месяц составила 3 693,53 руб. и выросла по отношению к маю 2017 г. на 7,20%, к декабрю 2016 г. - на 18,90%. По г. Пензе стоимость набора составила 3 703,65 руб. и увеличилась по отношению к маю 2017 г. на 6,30%, к декабрю 2016 г. - на 18,70%.
- ♦ Численность экономически активного населения к концу июня 2017 г. составила 679,20 тыс. чел., в их числе 648,50 тыс. чел. или 95,50 % экономически активного населения были заняты в экономике и 30,70 тыс. чел. (4,50%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2017 г., в крупных, средних и малых организациях составила 27 046,90 руб. По сравнению с апрелем 2017 г. она увеличилась на 6,20% (на 1 582,80 руб.), по сравнению с маем 2016 г. она увеличилась на 8,80% (на 2 198,60 руб.). За январь-май 2017 г. номинальная заработная плата составила 25 277,80 руб. и возросла против января-мая 2016 г. на 9,10% (на 2 105,10 руб.). Реальная заработная плата в денежном выражении в мае 2017 г. составила 26 971,40 руб., в январе-мае 2017 г. – 24 475,00 руб. Индекс реальной заработной платы к апрелю 2017 г. составил 105,90%, к маю 2016 г. - 105,70%, к январю-маю 2016 г. - 105,60%.

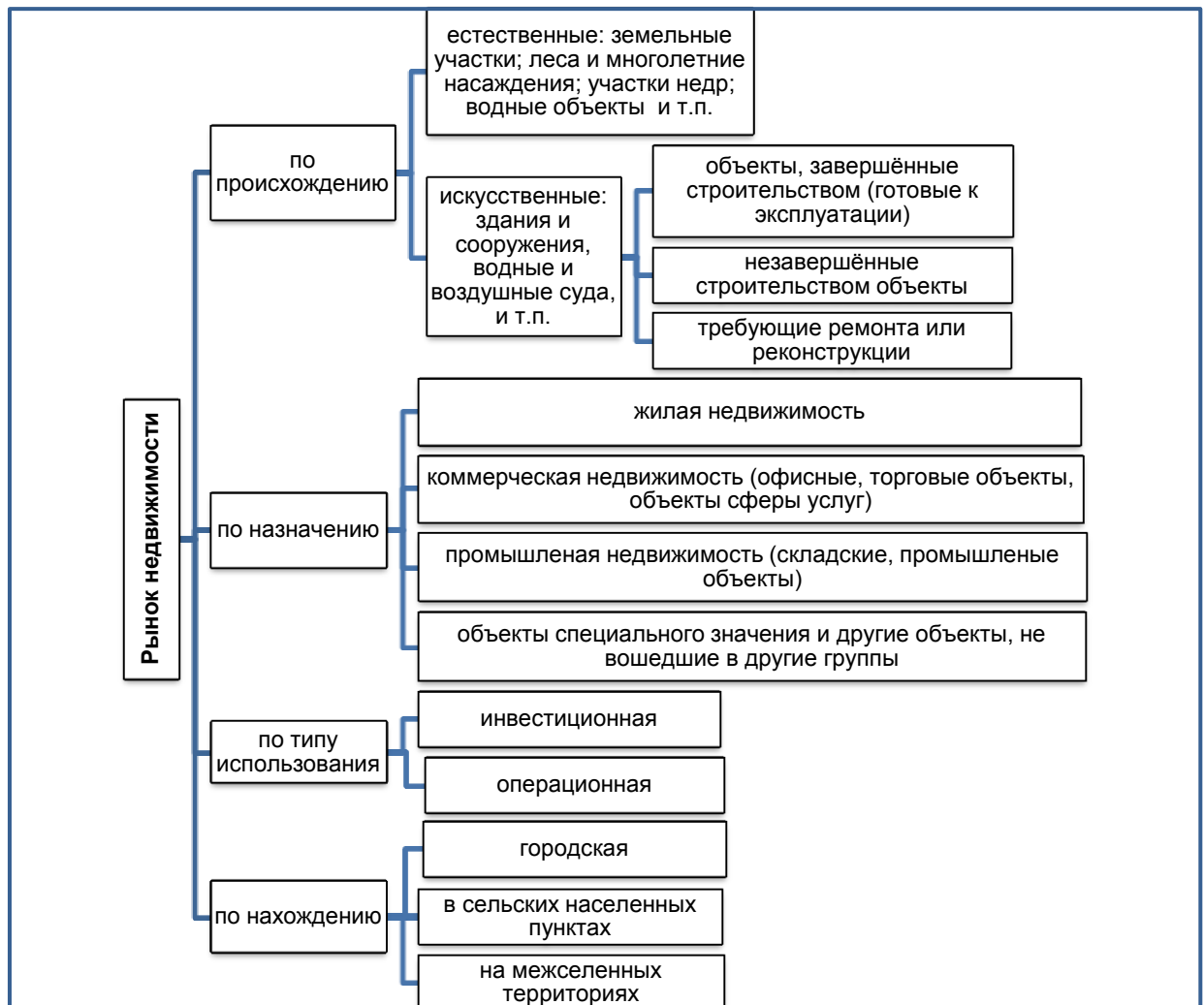
Источник: Доклад «Социально-экономическое положение Пензенской области в январе-июне 2017 года», дата публикации 20 июля 2017 г.,

http://pnz.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/pnz/resources/f4e04780413238d69dbc9da3e1dde74c/Доклад+Социально-экономическое+положение+Пензенской+области+в+январе-июне+2017г..pdf

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Рисунок 7. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Также Оценщик приводит классификацию жилых комплексов, так как оцениваемые объекты, расположены в жилом комплексе.

Таблица 8. Классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству

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

Признаки (характеристики)		Критерии отнесения к классу качества			
		Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
		Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Объемно-планировочные решения (отсекающий признак)		K_3^9 более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	K_3 - не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	K_3 - не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	K_3 - не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке - до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон (отсекающий признак)		Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.п.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка квартир (факультативный признак)		Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка «под ключ»	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м (отсекающий признак)	1-комн.	от 28	от 34 (студии - от 28 кв. м)	от 45	студии - от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак)		до 8, возможно кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)		Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах.	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броне накладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах.

⁹ K_3 - отношение суммарной площади квартир к общей площади дома

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Инженерное обеспечение (отсекающий признак)	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение -10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление - центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру и аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит- систем), возможны внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного производства, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение свыше 10 кВт на квартиру и аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире с очисткой воздуха, переувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD - телевидение, спутниковое, кабельное. Интернет-телефония. Импортные конвекторы, Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта.
Придомовая территория двора и безопасность (отсекающий признак)	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию — домофон через консьержа.	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность - установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию - гость-консьерж-житель.

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Инфраструктура дома (отсекающий признак)	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения.	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам - приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе (факультативный признак)	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).
Параметры паркинга (отсекающий признак)	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг, возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1 машиноместа на квартиру	Закрытый, наземный / подземный, отопливаемый паркинг, предпочтительно с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт - паркинг. Не менее 1,5 машиномест на квартиру.

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

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

Обзор рынка жилой недвижимости Пензенской области

В условиях сохранения кризисных явлений особо остро пострадал рынок недвижимости, который, по мнению многих экспертов, является индикатором экономической ситуации в стране.

Активная фаза кризиса началась в середине 2014 года и развивается под воздействием 2 ключевых факторов. На фоне снижения реальных доходов населения (падает спрос), за счет выводимых в реализацию новых проектов увеличивается число квартир в экспозиции (растет предложение). В 2014–2016 гг. это приводило к снижению реальных цен сделок, появлению проблемных жилых комплексов (ЖК) и застройщиков, близких к банкротству, увеличению просроченной задолженности у участников рынка.

По итогам 2016 года аналитики отмечают снижение спроса на 20–25 % на недвижимость относительно 2015 года. Это снижение можно связать с уменьшением реальных доходов населения. По данным счётной палаты Российской Федерации уровень потребительский расходов за 2016 год сократился на 5,3 %, а Росстат зафиксировал 26 месяцев неуклонного падения уровня доходов населения. Так что особенностью 2016 года в сфере недвижимости стали спад продаж и уменьшение активности потенциальных покупателей.

Осень 2016 г. по мнению многих аналитиков стала худшей за всю историю рынка, и это неудивительно: расплата за весенне-летнюю активность ввела в заблуждение не только застройщиков, но и некоторых риелторов. Застройщики поторопились скорректировать цены, некоторые отменили акции, а риелторы объявили о начале нового периода роста цен.

Однако в 2017 году количество предложений на рынке остается беспрецедентно большим, при этом платежеспособность на фоне падающей экономики, оставляет желать лучшего. Сокращение объемов строительства, повсеместное увеличение сроков сдачи жилых домов, информация, циркулирующая в процессе о критическом финансовом состоянии некоторых застройщиков, объемах их продаж, не прибавляет оптимизма покупателям.

Несмотря на это, рынок недвижимости сообщает о беспрецедентном росте на первичном рынке. Действительно в Пензенской области можно говорить о смещении акцентов: все чаще покупатели принимают решение в пользу новостроек. В ближайшей перспективе рынок жилой недвижимости ждет неминуемое сокращение объемов вводного жилья, на это есть объективные причины.

Как известно баланс рынка определяется спросом и предложением, в связи с чем можно констатировать, что рынок находится в весьма неустойчивом положении, учитывая отложенный спрос, сокращение предложения как на вторичном, так и на первичном рынке, снижение процентной ставки ипотеки.

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

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

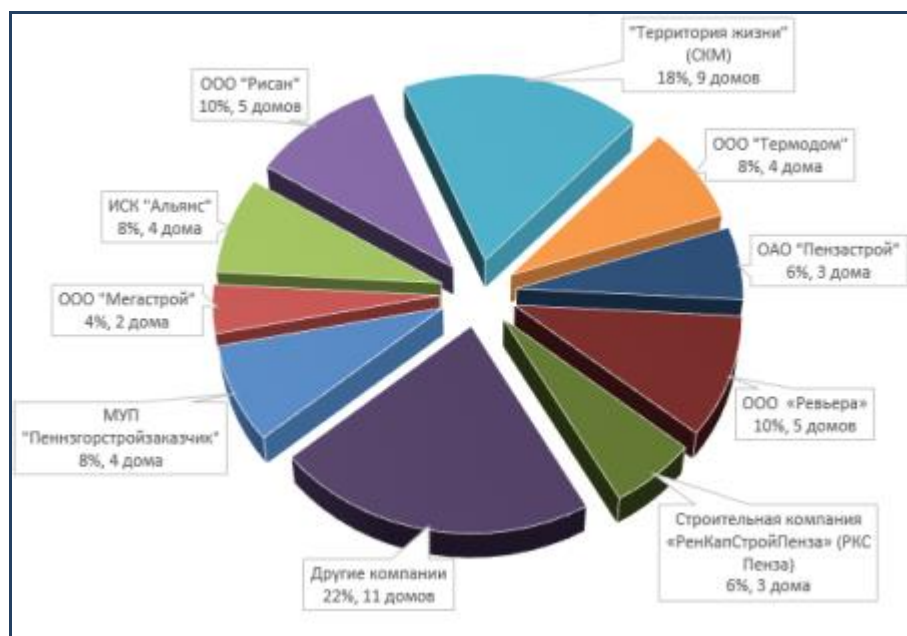
На примере Пензенской области можно отметить, что некую компенсацию падающих доходов населения покрыли снижающиеся ставки по ипотеке. У ведущих застройщиков региона приобрести квартиру можно под 8,4%. Таким образом, можно отметить, что

ипотечные ставки достигли минимально возможных значений и в ближайшее время снижаться, скорее всего, уже не будут.

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

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

Рисунок 8. Распределение новостроек г. Пензы по застройщикам в 2017 г. (количество домов и доля рынка)



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

Проведённый анализ застройщиков по объёму жилищного строительства в I квартале 2017 г. в г. Пензе показал, что наибольшую долю рынка строящихся домов занимает компания «Территория жизни» (СКМ) — 9 домов, 18 % от общего количества строящихся домов. Так же компании ООО «Рисан» и ООО «Ревьера» строят по 5 домов, это по 10 процентов от общего числа. В целом в Пензе строится 50 домов.

Цены на продажу квартир в Пензе

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

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

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

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

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

Тенденции и перспективы рынка недвижимости Пензы

Если рассматривать возможные изменения на рынке недвижимости, то можно предположить, что в ближайшем будущем цены на квартиры не будут сильно колебаться. Снижение ипотечных ставок несомненно положительно сказывается на рынке жилья, но имеются негативные явления. Не наблюдается рост реальных доходов населения, что так же могло бы оказать положительное влияние в исследуемом сегменте рынка, но с другой стороны не выявлены и особо явные причины для ухудшения положения. Застройщики просто стали больше строить жилья эконом и комфорт класса, так как сейчас данное жильё пользуется гораздо большим спросом. Если обратить внимание на количество строящихся домов, то можно заметить тенденцию к снижению числа новых проектов. Это несомненно усилит отложенный спрос, но с другой стороны это способствует поддержанию вторичного рынка.

В целом, сложившаяся ситуация, является отличной возможностью для приобретения жилья. Для примера — в I квартале 2017 г. двухкомнатная «хрущевка» стоит как однокомнатная в 2016 году. Наверное, это более приемлемая цена для покупателя и ипотечных платежей и процентов. Если говорить о рынке целом, на нем гораздо важнее активность и наличие сделок, чем уровень цен. Все, что будет, может или должно происходить на рынке жилья, должно быть направлено на сохранение количества сделок. Если в 2013 и 2014 году способствовал рыночной активности рост цен, то в 2017 году это снижение или как минимум не повышение среднерыночных цен. Рынок недвижимости переживает новый посткризисный этап становления. Качество предоставляемых услуг во всех сферах рынка недвижимости однозначно должно вырасти в связи с большой конкуренцией. Снижение ключевой ставки и более выгодные предложения по ипотечному кредитованию также будет способствовать увеличению покупательской активности, и развитию рынка первичной недвижимости.

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

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

- ♦ подбирались предложения о продаже квартир в Октябрьском районе г. Пензы;
- ♦ подбирались предложения о продаже квартир в кирпичных жилых домах, сопоставимых по этажности, классу, с домом, в котором расположены оцениваемые квартиры;
- ♦ предпочтение отдавалось объектам-аналогам, по которым получалась наименьшая валовая коррекция.

Оцениваемые объекты представляют собой одно-, двух- и трехкомнатные квартиры. Оценщик, при подборе объектов-аналогов, разбил их по группам исходя из количества комнат.

Таблица 10. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для однокомнатных оцениваемых квартир и обоснование выбора объектов-аналогов¹⁰

№	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Использование в расчете
1	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	38,45	5/10	Черновая отделка	1 272 000,00	33 081,92	http://www.pnzstroi.ru/announces/94578	+
2	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	35,28	9/10	Черновая отделка	1 343 200,00	38 072,56	http://www.pnzstroi.ru/announces/88295	+
3	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	36,40	2/19	Черновая отделка	1 430 000,00	39 285,71	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_40_m_210_et_1188174972	+
4	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	35,28	6/10	Черновая отделка	1 092 850,00	30 976,47	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_36.8_m_610_et_1130764137	+
5	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 3, ЖК «Тернопольский»	38,29	12/12	Черновая отделка	2 080 000,00	54 322,28	https://penza.cian.ru/sale/flat/159695248/	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)
6	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	53,66	6/17	Черновая отделка	1 615 517,00	30 106,54	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_54_m_617_et_1222613845	Менее подходит по площади
7	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 4, ЖК «Тернопольский»	38,20	7/12	Черновая отделка	1 800 000,00	47 120,42	http://www.mirkvartir.ru/186505991/	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)

¹⁰ В случае недостаточности данных, информация уточнялась у представителей продавцов, данной информации отдавалось предпочтение, как наиболее достоверной

№	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Использование в расчете
8	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 3, ЖК «Тернопольский»	38,20	4/11	Черновая отделка	1 850 000,00	48 429,32	http://www.58.bn.ru/sale/city/newflats/21606265/?utm_source=yandex-realty&utm_medium=special&utm_campaign=export-regions-yandex-realty	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)

Источник: открытые информационные источники

Таблица 11. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для двухкомнатных оцениваемых квартир и обоснование выбора объектов-аналогов¹¹

№	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Использование в расчете
1	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	65,83	6/10	Черновая отделка	2 100 000,00	31 900,35	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_68_m_610_et._1210508480	+
2	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	65,83	9/19	Черновая отделка	2 006 626,00	30 481,94	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_67_m_910_et._1101284738	+
3	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	50,28	2/10	Черновая отделка	1 538 602,00	30 600,68	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_52_m_210_et._1113387350	+
4	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	55,57	5/10	Черновая отделка	1 819 463,00	32 741,82	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_57_m_510_et._997144844	+
5	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 4, ЖК «Тернопольский»	54,24	7/14	Черновая отделка	3 000 000,00	55 309,73	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_55.9_m_714_et._1083290505	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)
6	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 3, ЖК «Тернопольский»	58,73	5/14	Черновая отделка	2 890 000,00	49 208,24	https://www.avito.ru/penza/k_kvartira_61.1_m_514_et._928164290	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)

¹¹ В случае недостаточности данных, информация уточнялась у представителей продавцов, данной информации отдавалось предпочтение, как наиболее достоверной

№	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Использование в расчете
7	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 3, ЖК «Тернопольский»	57,40	2/14	Черновая отделка	2 630 000,00	45 818,82	http://bazarpnz.ru/ann/30455560/	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)
8	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 4, ЖК «Тернопольский»	54,24	10/14	Черновая отделка	2 350 000,00	43 325,96	https://rosrealt.ru/penza/kvartira/4101293	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)

Источник: открытые информационные источники

Таблица 12. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для трехкомнатных оцениваемых квартир и обоснование выбора объектов-аналогов¹²

№	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Использование в расчете
1	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	66,93	9/10	Черновая отделка	2 175 000,00	32 496,64	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_910_et._1217003232	+
2	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	66,93	5/19	Черновая отделка	2 104 392,00	31 441,69	https://penza.cian.ru/sale/floridat/157266466/	+
3	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	67,58	3/10	Черновая отделка	2 000 000,00	29 594,55	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_69.1_m_310_et._1037179734	+
4	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	66,92	2/10	Черновая отделка	1 940 000,00	28 989,84	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_210_et._1209093200	+
5	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 4, ЖК «Тернопольский»	70,64	3/14	Черновая отделка	2 750 000,00	38 929,78	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_314_et._1178573817	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)

¹² В случае недостаточности данных, информация уточнялась у представителей продавцов, данной информации отдавалось предпочтение, как наиболее достоверной

№	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Использование в расчете
6	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 3, ЖК «Тернопольский»	70,19	11/12	Черновая отделка	3 185 000,00	45 376,83	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_72.9_m_1112_et._900656856	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)
7	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 3, ЖК «Тернопольский»	70,64	2/14	Черновая отделка	2 850 000,00	40 345,41	http://www.pnzstroj.ru/announces/97710	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)
8	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова / ул. Тернопольская, стр. 4, ЖК «Тернопольский»	70,64	11/14	Черновая отделка	2 800 000,00	39 637,60	http://www.pnzstroj.ru/announces/99680	Менее подходит по местоположению и сроку сдачи (стадии строительства)

Источник: открытые информационные источники

Предложений на рынке представлено довольно большое количество, в связи с этим, Оценщик выше отобразил лишь часть представленных в открытом доступе объявлений, для того, чтобы выявить среднюю стоимость 1 кв. м квартир в домах, аналогичных дому, в котором расположены оцениваемые квартиры.

В результате проведенного анализа рынка Оценщик сделал следующие выводы¹³:

- ♦ средняя стоимость 1 кв. м однокомнатных квартир в новостройках Октябрьского района г. Пензы составляет 40 174,40 руб./кв. м при диапазоне предложений от 30 106,54 до 54 322,28 руб./кв. м без учета торга;
- ♦ средняя стоимость 1 кв. м двухкомнатных квартир в новостройках Октябрьского района г. Пензы составляет 39 923,44 руб./кв. м при диапазоне предложений от 30 481,94 до 55 309,73 руб. кв. м без учета торга;
- ♦ средняя стоимость 1 кв. м трехкомнатных квартир в новостройках Октябрьского района г. Пензы составляет 35 851,54 руб./кв. м при диапазоне предложений от 28 989,84 до 45 376,83 руб./кв. м без учета торга.

Наиболее эффективное использование оцениваемых объектов жилое. Альтернативные варианты использования оцениваемых объектов не рассматривались (см. п. 4 Отчета).

Источник: анализ Оценщика

¹³ Данные диапазоны цен предложений сформированы по объявлениям о продаже квартир в домах, на различных стадиях строительства, в том числе на более поздних стадиях строительства относительно оцениваемых объектов

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

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

Таблица 13. Анализ влияния ценообразующих факторов

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

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

Источник: методическая литература, анализ Оценщика

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

- Внешние факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, можно условно разделить на: политические, экономические, социальные. Анализ современной глобальной политической обстановки в стране и мире свидетельствует о росте нестабильности. Нарастанию напряженности способствует расширение масштабов терроризма и радикального экстремизма, усиление кризисных явлений в международной экономике и т. д. В этих условиях усиливается фактор неопределенности, обусловленный нестабильностью политической обстановки.
- Статистические данные за июнь 2017 г. показывают, что в России восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос - как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.
- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 г. рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6%), обрабатывающие производства (0,5%) и транспортный комплекс (0,4%). В июне 2017 г. повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли.
- В мае 2017 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост - 7,0% г/г), в июне 2017 г., по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост - 7,4% г/г). За первое полугодие 2017 года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период - 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности. Средняя заработная плата в России в мае 2017 года составила 40 640 руб. и выросла, согласно оценке Росстата, на 7,9% к маю 2016 года.
- Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне 2017 г. в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май 2017 г., составило 5,3% безработных от численности рабочей силы.
- Инфляция в России в мае 2017 г. составила 0,4% после 0,3% в апреле, 0,1% в марте, 0,2% в феврале, 0,6% в январе и 0,4% в декабре, ноябре и октябре 2016 года. За январь-май 2017 года цены выросли на 1,7%. В годовом выражении инфляция в мае 2017 года, по данным Росстата, осталась на уровне апреля (4,1%).
- Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в Пензенской области в январе-июне 2017 г. составил 11 453,90 млн руб. или 82,60% к январю-июню 2016 г. (в сопоставимой оценке). В январе-июне 2017 г. за счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено жилых домов общей площадью 285,60 тыс. кв. м, что составило 91,50% к уровню января-июня 2016 г. Во II квартале 2017 г. (на конец квартала) на рынке жилья Пензенской области средняя цена 1 кв. м общей площади проданной квартиры составила на первичном рынке 38 466,21 руб., на вторичном рынке 39 080,01 руб.
- В январе-июне 2017 г. населению Пензенской области оказано платных услуг на 24 554,60 млн руб. или 100,70 % к январю-июню 2016 г. (в сопоставимой оценке). Индекс потребительских цен по Пензенской области в июне 2017 г. по отношению

к маю 2017 г. составил 100,80%, в том числе на продовольственные товары - 101,40%, непродовольственные товары - 100,20%, услуги - 100,80%. Стоимость условного набора продуктов питания по Пензенской области в июне 2017 г. в расчете на месяц составила 3 693,53 руб. и выросла по отношению к маю 2017 г. на 7,20%, к декабрю 2016 г. - на 18,90%. По г. Пензе стоимость набора составила 3 703,65 руб. и увеличилась по отношению к маю 2017 г. на 6,30%, к декабрю 2016 г. - на 18,70%.

- Численность экономически активного населения Пензенской области к концу июня 2017 г. составила 679,20 тыс. чел., в их числе 648,50 тыс. чел., или 95,50 % экономически активного населения были заняты в экономике и 30,70 тыс. чел. (4,50%) не имели занятия, но активно его искали. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2017 г., в крупных, средних и малых организациях составила 27 046,90 руб.
- Оцениваемые объекты относятся к искусственным объектам завершенным строительством, представляют собой инвестиционную жилую недвижимость, расположенную на городской территории. Жилой комплекс, в котором расположены оцениваемые квартиры, относится к эконом-классу жилой недвижимости.
- Проведённый анализ застройщиков по объёму жилищного строительства в I квартале 2017 г. в г. Пензе показал, что наибольшую долю рынка строящихся домов занимает компания «Территория жизни» (СКМ) — 9 домов, 18 % от общего количества строящихся домов. Так же компании ООО «Рисан» и ООО «Ревьера» строят по 5 домов, это по 10 процентов от общего числа. В целом в Пензе строится 50 домов.
- Если рассматривать возможные изменения на рынке недвижимости, то можно предположить, что в ближайшем будущем цены на квартиры не будут сильно колебаться.
- Согласно проведенному Оценщиком анализу рынка жилой недвижимости г. Пензы Средняя стоимость 1 кв. м однокомнатных квартир в новостройках Октябрьского района г. Пензы составляет 40 174,40 руб./кв. м. при диапазоне предложений от 30 106,54 до 54 322,28 руб./кв. м без учета торга. Средняя стоимость 1 кв. м двухкомнатных квартир в новостройках Октябрьского района г. Пензы составляет 39 923,44 руб./кв. м при диапазоне предложений от 30 481,94 до 55 309,73 руб. кв. м без учета торга. Средняя стоимость 1 кв. м трехкомнатных квартир в новостройках Октябрьского района г. Пензы составляет 35 851,54 руб./кв. м при диапазоне предложений от 28 989,84 до 45 376,83 руб./кв. м без учета торга.¹⁴
- Основными факторами, влияющими на стоимость оцениваемых объектов, являются местоположение и физические характеристики: площадь, стадия строительства, а также состояние объекта и его правовой статус.

¹⁴ Данные диапазоны цен предложений сформированы по объявлениям о продаже квартир в домах, на различных стадиях строительства, в том числе на более поздних стадиях строительства относительно оцениваемых объектов

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Рисунок 9. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

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

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

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

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

**Таблица 14. Определение факторов наиболее эффективного использования
оцениваемых объектов**

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

Источник: анализ Оценщика

Вывод: Принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием квартир, имущественные права на которые оцениваются в данном Отчете, является использование в качестве жилых помещений после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения ремонтных работ внутри помещений.

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

5.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

5.1.2 ИЕРАРХИЯ ДАННЫХ И ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку

исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

3. Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует

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

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

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

Методы оценки

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

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

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные

результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

5.1.4 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

5.1.5 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

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

5.2.1 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения Объекта оценки и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке жилой недвижимости.
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - условия продажи;
 - условия рынка;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

По группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

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

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости¹⁵.

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

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение¹⁶. Согласно статье 437 ГК РФ, содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичной офертой).

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

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

¹⁵ Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

¹⁶ Ст. 435 ГК РФ

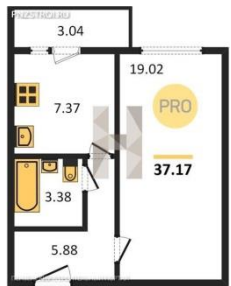
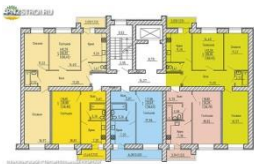
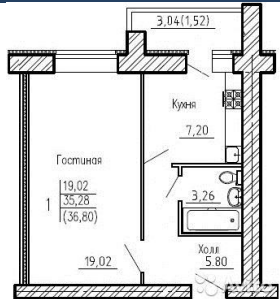
Таблица 15. Характеристики объектов-аналогов для однокомнатных квартир¹⁷

Элементы сравнения		Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Расчет ведется без учета ограничений (обременений) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
	Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»
Физические характеристики объекта	Количество комнат, шт.	1	1	1	1	1
	Общая площадь, кв. м	36,27	38,45	35,28	36,40	35,28
	Тип дома	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)

¹⁷ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Элементы сравнения		Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Стадия строительства	I	II	III	I	II
	Этаж расположения / этажность	10-11/19	5/10	9/10	2/19	6/10
	Вид и состояние отделки	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка
	Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
	Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Экономические характеристики	Расходы по содержанию		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.		1 272 000,00	1 343 200,00	1 430 000,00	1 092 850,00
Источники информации	Интернет источник		http://www.pnzstroi.ru/announces/94578	http://www.pnzstroi.ru/announces/88295	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_210_et_1188174972	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_36.8_m_610_et_1130764137
	Контактные данные		Наталья, тел.: +7 (937) 913-2251	АН «Талисман», тел.: +7 (902) 353-5542	Наталья, тел.: +7 (927) 365-52-25	Сергей, тел.: +7 (937) 411-81-83

Элементы сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Текст объявления		Продается 1 комнатная квартира в ЖК «Застава» стр. №3. Этаж/этажность: средний /10. Общая площадь: 40,04 кв. м. Жилая площадь: 19 кв. м. Площадь кухни: 9 кв. м. Общие технические характеристики: Количество лифтов в каждой секции— 1. Панорамное остекление: нет. Технический этаж: есть. Цокольный этаж: есть. Коммерческие помещения: нет. Срок передачи: 3. квартал 2018 г. Цена: 1 272 000.	Общая площадь квартиры 36,8 кв. м (с учетом 1/2 площади лоджии), 35,28 кв. м, жилая площадь 19,02 кв. м, кухня 7,2 кв. м. Квартира расположена на 9 этаже 10-ти этажного дома, не угловая. Квартира от юр. лица. Возможна ипотека с гос. поддержкой 11,9 %.	Продаю 1-комн.квартиру по ул.65 лет Победы, 11. 2/10 кирп. дома, не угловая, 40/20/9 кв. м, черновая отделка.	Продаётся 1 комнатная квартира в ЖК «Застава» стр. № 3. Характеристики квартиры: десятиэтажный кирпичный дом. Общая площадь: 36,80 кв. м.

Элементы сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Информация, полученная в результате интервьюирования		Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, уточненный этаж расположения: 5, общая площадь без учета лоджии 38,45 кв. м, уточненный адрес: г. Пенза, ЖК «Застава», ул. 65-летия Победы, стр. 3, право требования без ограничений (обременений). II стадия строительства (ведется строительство надземной части). Черновая отделка. Лоджия, совмещенный санузел.	Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, лоджия, совмещенный санузел, черновая отделка, кирпичный дом, право требования без ограничений (обременений). III стадия строительства (ведется отделка снаружи и внутри дома, благоустройство прилегающей территории). Уточненная площадь объекта без учета лоджии 35,28 кв. м. Уточненная этажность 10 этажей	Объявление актуально на дату оценки, адрес: г. Пенза, ЖК «Арбековская застава», ул. 65-летия Победы, стр. 11, уточненная этажность 19 этажей, уточненная площадь объекта без учета лоджии 36,40 кв. м, скидка к цене предложения предусмотрена, санузел совмещенный, лоджия, право требования без ограничений (обременений). I стадия строительства (ведется строительство подземной части).	Объявление актуально на дату оценки, адрес: г. Пенза, р-н Октябрьский, ЖК «Арбековская застава», ул. 65-летия Победы, стр. 3, уточненная площадь объекта без учета лоджии 35,28 кв. м, скидка к цене предложения предусмотрена, санузел совмещенный, лоджия, II стадия строительства (ведется строительство надземной части), право требования без ограничений (обременений). Черновая отделка.
Фотоматериалы				Не представлены	

Источник: открытые информационные источники

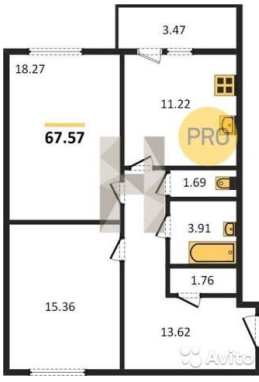
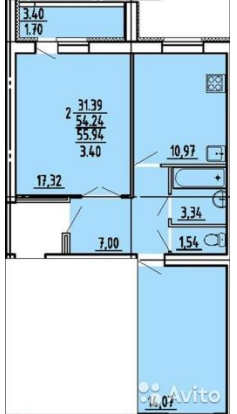
Таблица 16. Характеристики объектов-аналогов для двухкомнатных квартир¹⁸

Элементы сравнения		Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Расчет ведется без учета ограничений (обременений) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
	Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»
Физические характеристики объекта	Количество комнат, шт.	2	2	2	2	2
	Общая площадь, кв. м	55,53	65,83	65,83	50,28	55,57
	Тип дома	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)

¹⁸ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Элементы сравнения		Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Стадия строительства	I	III	I	II	II
	Этаж расположения / этажность	2-15/19	6/10	9/19	2/10	5/10
	Вид и состояние отделки	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка
	Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
	Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Экономические характеристики	Расходы по содержанию		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.		2 100 000,00	2 006 626,00	1 538 602,00	1 819 463,00
Источники информации	Интернет источник		https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_68_m_610_et_1210508480	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_67_m_910_et_1101284738	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_210_et_1113387350	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_57_m_510_et_997144844
	Контактные данные		Андрей, тел.: +7 (963) 103-77-33	АН «Доки 24 7», тел.: +7 (841) 298-09-80, +7 (903) 323-28-28	АН «Доки 24 7», тел.: +7 (841) 298-09-80	Сергей, тел.: +7 (937) 411-81-83

Элементы сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Текст объявления		Дом кирпичный, квартира расположена на 6-м этаже/ 10-и этажного дома. Общая площадь квартиры-67, 57 кв. м; лоджия-3, 47 кв. м (включена как 1/2 к общей площади.). Большая кухня 11,22 кв.м.+2 комнаты(18,27 кв.м.+15,36 кв. м). Дом сдается в начале 2018 года. В квартирах с черновой отделкой вы получаете: - внутренняя разводка системы отопления; - холодное и горячее водоснабжение; - установлены счетчики холодной и горячей воды; -пластиковые оконные системы с тройным остеклением; - выполнена качественная цементно-песчаная стяжка пола; - установлена входная дверь..	Продается 2-комнатная квартира, ул. 65-летия Победы, ЖК «Арбековская застава» (остановка транспорта «Арбековская застава»). Площадь 67,57/33,63/11,22 кв. м, 9/10-этажного кирпичного дома, комнаты изолированные, 2 совмещенных санузла. С черновой отделкой. Имеется выбор 2-комнатных квартир общей площадью от 51,81 до 67,57 кв. м на разных этажах. Сдача дома - 4 квартал 2018 года. Застройщик - ООО «СКМ Групп». Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Кечкин Сергей Васильевич.	Продается 2-комнатная квартира, ул. 65-летия Победы, ЖК «Арбековская застава» (остановка транспорта «Арбековская застава»). Площадь 51,81/26,55/9,23 кв. м, 2/10-этажного кирпичного дома, комнаты изолированные, 2 совмещенных санузла. С черновой отделкой. Имеется выбор 2-комнатных квартир общей площадью от 51,81 до 67,57 кв. м на разных этажах. Сдача дома - 4 квартал 2018 года. Застройщик - ООО «СКМ Групп». Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Кечкин Сергей Васильевич.	Продаются 2 комнатные квартиры в ЖК «Арбековская Застава» 7 мкр. Стр.3. Стадия строительства 4-5 этаж, сдача 3 квартал 2018 года. Площадь 57,25 кв. м. – 1 819 463; Отделка квартиры: стяжка пола, штукатурка разводка электричества по квартире, пласт. окна, радиаторы отопления, установка приборов учета воды. В шаговой доступности продовольственные магазины, дет. садик, остановка общественного транспорта.

Элементы сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Информация, полученная в результате интервьюирования		Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, лоджия, отдельный санузел, черновая отделка, кирпичный дом, общая площадь без учета лоджии 65,83 кв. м., право требования без ограничений (обременений). Уточненный адрес объекта: г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава». III стадия строительства (ведется отделка снаружи и внутри дома, облагораживание прилегающей территории).	Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, уточненная этажность дома - 19 этажей, лоджия, санузел отдельный, общая площадь без учета лоджии 65,83 кв. м., право требования без ограничений (обременений), I стадия строительства (ведется строительство подземной части). Уточненный адрес объекта: г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, лоджия, отдельный санузел, черновая отделка, кирпичный дом, II стадия строительства (ведется строительство надземной части), общая площадь без учета лоджии 50,28 кв. м., право требования без ограничений (обременений). Уточненный адрес объекта: г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, лоджия, отдельный санузел, черновая отделка, кирпичный дом, общая площадь без учета лоджии 55,57 кв. м., право требования без ограничений (обременений). II стадия строительства (ведется строительство надземной части)
Фотоматериалы					

Источник: открытые информационные источники

Таблица 17. Характеристики объектов-аналогов для трехкомнатных квартир¹⁹

Элементы сравнения		Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Расчет ведется без учета ограничений (обременений) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
	Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»
Физические характеристики объекта	Количество комнат, шт.	3	3	3	3	3
	Общая площадь, кв. м	77,86	66,93	66,93	67,58	66,92
	Тип дома	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)

¹⁹ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Элементы сравнения		Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Стадия строительства	I	II	I	III	III
	Этаж расположения / этажность	10-14/19	9/10	5/19	3/10	2/10
	Вид и состояние отделки	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка
	Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
	Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Экономические характеристики	Расходы по содержанию		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.		2 175 000,00	2 104 392,00	2 000 000,00	1 940 000,00
Источники информации	Интернет источник		https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_910_et_1217003232	https://penza.cian.ru/sale/flat/157266466/	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_69.1_m_310_et_1037179734	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_210_et_1209093200
	Контактные данные		Наталья, тел.: +7 (927) 375-18-80	АН «Доки 24 7», тел.: +7 (841) 298-09-80, +7 (903) 323-28-28	Наталья, тел.: +7 (927) 375-18-80	Наталья, тел.: +7 (937) 913-22-51

Элементы сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Текст объявления		3 комнатная квартира в ЖК «Застава». Этаж/этажность: средний /10. Общая площадь: 68,45 кв. м. Квартиры сдаются с предчистовой отделкой, а именно: - Стяжка пола. - Штукатурка стен. - Внутриквартирные перегородки. - Электроразводка со счетчиками и выключателями. - Счетчики горячей и холодной воды. - Входная дверь стальная. - Пластиковые окна с тройным остеклением. Общие технические характеристики: Количество лифтов в каждой секции— 1. Панорамное остекление: нет. Технический этаж: есть. Цокольный этаж: есть. Коммерческие помещения: нет. Цена: 2 175 000.	Этаж: 5 / 10. Тип дома: новостройка, кирпичный. Тип продажи: переуступка. Общая площадь: 68,5 кв. м. Площадь комнат: 16,97-14,4-11,22 кв. м. Жилая площадь: 42,6 кв. м. Площадь кухни: 9,2 кв. м. Совмещенных санузлов: 2. Балкон: 1 лодж. Лифт: 1 пасс. Вид из окна: —. Отделка: есть. Сдача ГК: 2 кв. 2018 г. Продается 3-комнатная квартира, ул. 65-летия Победы, ЖК «Арбековская застава» (остановка транспорта «Арбековская застава»). Площадь 68,46/42,59/9,21 кв. м, 5/10-этажного кирпичного дома, 2 совмещенных санузла. С черновой отделкой. Сдача дома - 2 квартал 2018 года. Застройщик - ООО «СКМ Групп». Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Кечкин Сергей Васильевич.	3 комнатная квартира в ЖК «Застава» стр 2. Этаж/этажность: 3/10. Общая площадь: 69,11 кв м. Жилая площадь: 42 кв м. Площадь кухни: 9,2 кв м. Общие технические характеристики: Количество лифтов в каждой секции— 1. Панорамное остекление: нет. Технический этаж: есть. Цокольный этаж: есть. Коммерческие помещения: нет. Цена: 2 000 000	3 комнатная квартира в ЖК «Застава» во 2 стр. Этаж/этажность: 2/10. Общая площадь: 68,45 кв м. Общие технические характеристики: Количество лифтов в каждой секции— 1. Панорамное остекление: нет. Технический этаж: есть. Цокольный этаж: есть. Коммерческие помещения: нет. Цена: 1 940 000 руб

Элементы сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Информация, полученная в результате интервьюирования		Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, лоджия, раздельный санузел, черновая отделка, кирпичный дом, II стадия строительства (ведется строительство надземной части), общая площадь без учета лоджии 66,93 кв. м, право требования без ограничений (обременений). Уточненный адрес объекта г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава».	Объявление актуально на дату оценки, возможен торг, лоджия, санузел раздельный, общая площадь без учета лоджии 66,93 кв. м, право требования без ограничений (обременений). Уточненный тип санузла: раздельный, количество санузлов: 1. Уточненный адрес объекта: г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава». I стадия строительства (ведется строительство подземной части). Уточненная этажность: 19 этажей.	Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, лоджия, санузел раздельный, общая площадь без учета лоджии 67,58 кв. м, право требования без ограничений (обременений). III стадия строительства (ведется отделка снаружи и внутри дома, благоустройство прилегающей территории). Черновая отделка. Уточненный адрес объекта: г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава».	Объявление актуально на дату оценки, скидка к цене предложения предусмотрена, лоджия, санузел раздельный, общая площадь без учета лоджии 66,92 кв. м, право требования без ограничений (обременений). III стадия строительства (ведется отделка снаружи и внутри дома, благоустройство прилегающей территории). Черновая отделка. Уточненный адрес объекта: г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава».
Фотоматериалы					

Источник: открытые информационные источники

5.2.2 ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

Передаваемые имущественные права

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и оцениваемые квартиры, а именно – право требования²⁰. Корректировка не требуется.

Ограничения (обременения) передаваемых прав

В связи с тем, что оцениваемые объекты, после завершения строительства, будут оформлены в общую долевую собственность ЗПИФ, то объекты будут иметь ограничение (обременение) права в виде доверительного управления. Однако для целей данной оценки обременение не учитывалось по причинам, указанным в п. 2.3 Отчета. У объектов-аналогов Оценщиком какие-либо ограничения (обременения) прав не выявлены. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) передаваемых прав не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

3. Условия продажи

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

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

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

²⁰ Подробнее см. в разделе 1.4.2 «Специальные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки» настоящего Отчета.

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

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

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

4. Условия рынка

Время продажи

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

Скидка к цене предложения

Так как Оценщик использовал цены предложения, то необходимо ввести корректировку на уторговывание. В данном случае поправка на скидку к цене предложения определялась на основании Сборника рыночных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, май 2017 г. (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»).

Таблица 18. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

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

Какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торгового дисконта, не выявлены. Оцениваемые квартиры расположены в среднем по численности населения городе, поэтому корректировка принята по среднему значению средней величины торгового дисконта для средних городов²¹ и составила - 10,20%.

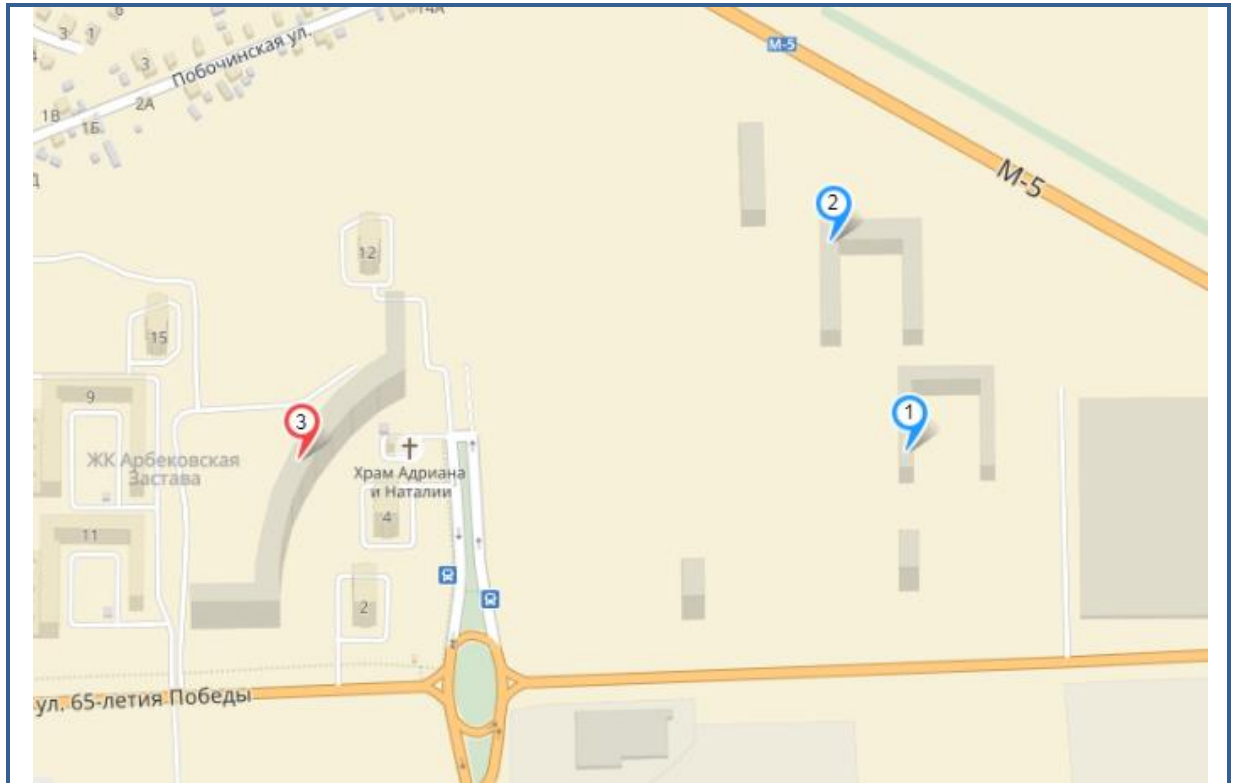
5. Местоположение объекта

Адрес расположения

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

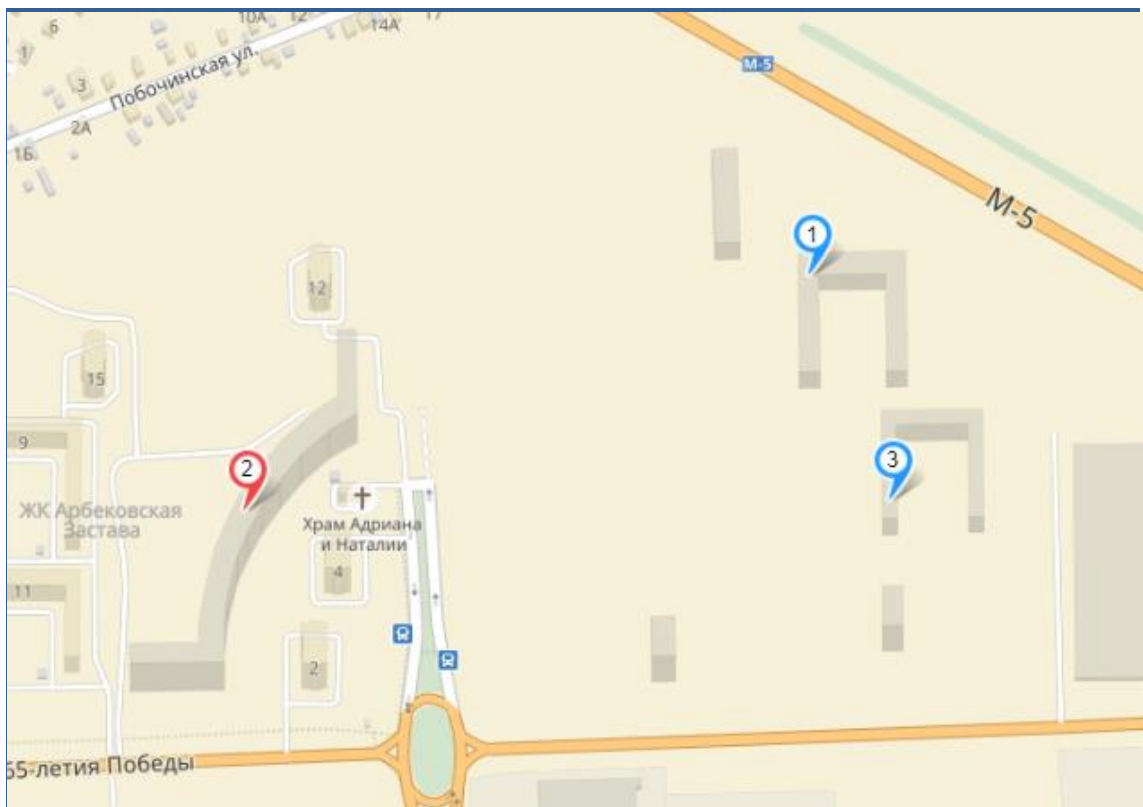
²¹ По численности населения г. Пенза относится к средним городам

Рисунок 10. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, подобранных для однокомнатных квартир



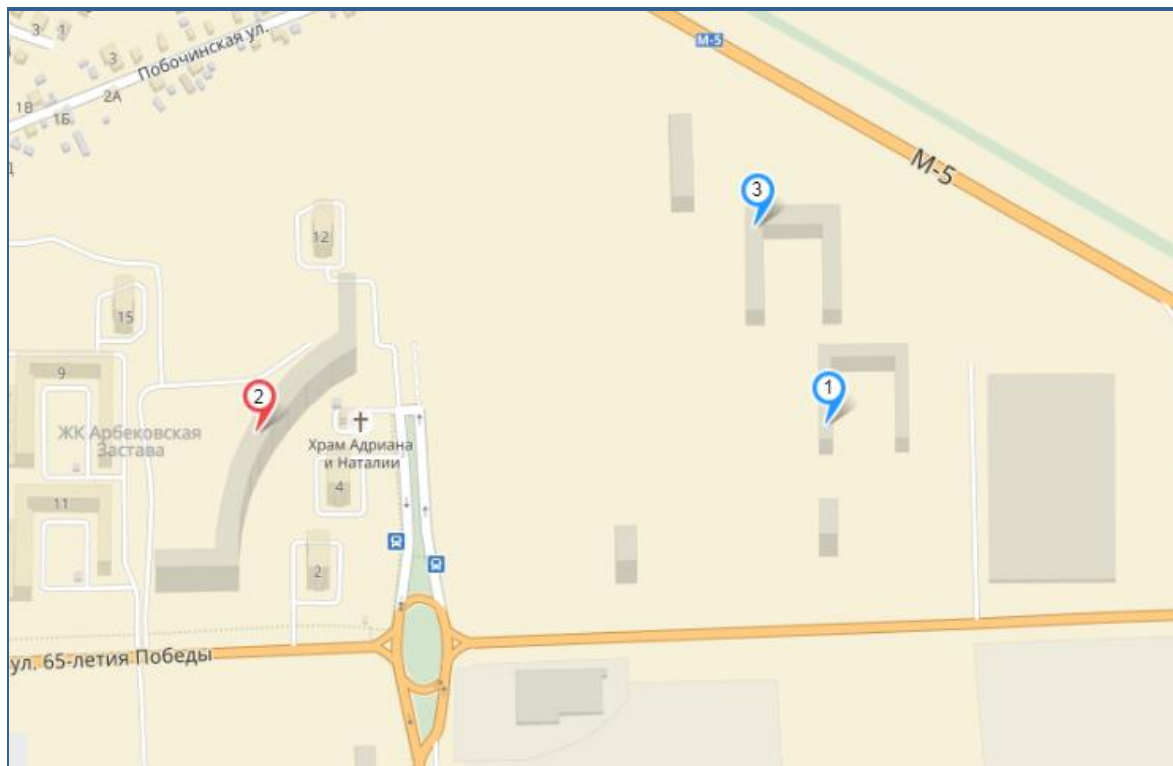
Источник: <http://maps.yandex.ru/>, на рисунке: меткой 3 обозначены Объект оценки и объект-аналог № 3, меткой 1 – объекты-аналоги №№ 1, 4, меткой 2 - объект-аналог № 2

Рисунок 11. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, подобранных для двухкомнатных квартир



Источник: <http://maps.yandex.ru/>, на рисунке: меткой 2 обозначены Объект оценки и объект-аналог № 2, меткой 1 – объект-аналог № 1, меткой 3 - объекты-аналоги №№ 3, 4

Рисунок 12. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, подобранных для трехкомнатных квартир



Источник: <http://maps.yandex.ru/>, на рисунке: меткой 2 обозначены Объект оценки и объект-аналог № 2, меткой 1 –объект-аналог № 1, меткой 3 - объекты-аналоги №№ 3, 4

Оцениваемые объекты расположены в Октябрьском районе г. Пензы, все подобранные объекты-аналоги расположены в том же доме, что и оцениваемые объекты или в соседних домах ЖК «Арбековская Застава», в пешей доступности от остановок общественного транспорта и объектов социальной инфраструктуры. Корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Количество комнат

Для каждой группы оцениваемых квартир были подобраны объекты-аналоги с соответствующим количеством комнат. Корректировка на количество комнат не применялась.

Общая площадь

Площадь квартиры является существенным фактором, влияющим на ее справедливую стоимость. Оцениваемые объекты и подобранные к ним объекты-аналоги имеют сопоставимые площади. Для сопоставимости расчетов площадь оцениваемых объектов и объектов-аналогов указывалась без учета лоджии/балкона. В связи с тем, что площади сопоставимы, корректировка не применялась.

Тип дома

Важную роль при определении стоимости квартиры играет тип дома – кирпичный или панельный и т. д. Квартиры, расположенные в кирпичных и монолитных домах, как правило, дороже, чем квартиры в панельных домах. В связи с тем, что оцениваемые объекты расположены в монолитно-кирпичном доме, подобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых домах, корректировка не вводилась.

Стадия строительства

Существенное влияние на справедливую стоимость оказывает стадия строительства объекта и срок сдачи его в эксплуатацию.

По данным аналитической компании «PricewaterhouseCoopers» (PwC) существуют следующие стадии строительства объектов:

- I стадия – 15-18 месяцев до ввода в эксплуатацию – подготовительный период и строительство подземной части;
- II стадия – 5 – 14 месяцев до ввода в эксплуатацию – строительство надземной части;
- III стадия – менее 5 месяцев до ввода в эксплуатацию – организация внутренней инженерии, наружных сетей и благоустройства, внутренняя и наружная отделка.

Источник: Обзор рынка первичной жилой недвижимости г. Пензы компании «PricewaterhouseCoopers», <http://www.pwc.ru/>

Дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, и дома, в которых расположены подобранные объекты-аналоги, находятся на разных стадиях строительства, в связи с этим Оценщик принял решение скорректировать объекты на данное отличие. Корректировка вводилась на основании аналитических данных компании PwC.

Таблица 19. График увеличения цен в зависимости от стадии строительства

Надбавка к текущей стоимости	20%	15%	5%
Стадия строительства	I	II	III

Источник: анализ компании PwC

В ходе строительства жилого дома с ростом степени его готовности снижаются риски покупателей (инвесторов) и повышается цена. Процесс изменения цены длится с момента старта продаж (открывающегося, как правило, сразу на I стадии строительства) до момента сдачи дома в эксплуатацию. При этом на I стадии строительства наблюдаются наименьшие цены, а после сдачи дома в эксплуатацию – наибольшие.

Для расчёта корректировки на стадию строительства используется понятие «надбавка к текущей стоимости», информация о величине которой представлена в используемом аналитическом источнике. Данная величина характеризует разницу стоимости прав требования на квартиры в объектах незавершённого строительства на различных стадиях строительства по сравнению с предыдущей стадией. Таким образом, надбавка до сдачи в эксплуатацию имеет кумулятивный характер и рассчитывается путем сложения надбавок к текущей стоимости в зависимости от стадии строительства.

Таблица 20. Расчет итоговых величин надбавок к стоимости объекта, в зависимости от стадии строительства

Стадия строительства	I стадия	II стадия	III стадия	Дом сдан
Надбавка к текущей стоимости	20%	15%	5%	0%
Расчет надбавки к стоимости	20%+15%+5%	15%+5%	5%+0%	-
Надбавка до сдачи в эксплуатацию (в процентах)	40%	20%	5%	0%

Стадия строительства	I стадия	II стадия	III стадия	Дом сдан
Надбавка до сдачи в эксплуатацию (в долях)	1,40	1,20	1,05	1,00

Источник, анализ РwC, Расчеты Оценщика

Используя аналитические данные, Оценщик составил матрицу значений корректировок.

Таблица 21. Значения корректировок для различных стадий строительства

Объект оценки ► Объект-аналог ▼	I стадия строительства (подготовка и строительство подземной части)	II стадия строительства (возведение надземной части)	III стадия строительства (отделка и благоустройство)	Дом сдан
I стадия строительства (подготовка и строительство подземной части)	1	1,17	1,33	1,40
II стадия строительства (возведение надземной части)	0,86	1	1,14	1,20
III стадия строительства (отделка и благоустройство)	0,75	0,88	1	1,05
Дом сдан	0,71	0,83	0,95	1

Источник: расчеты Оценщика

Далее представлены корректировки на стадию строительства для каждой группы оцениваемых квартир.

Таблица 22. Расчет корректировки на стадию строительства для объектов-аналогов, подобранных для однокомнатных квартир

Наименование показателя	Оцениваемые объекты	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Стадия строительства	I	II	III	I	II
Расчет корректировки		=0,86-1	=0,75-1	=1-1	=0,86-1
Корректировка, %	-	-14,00%	-25,00%	0,00%	-14,00%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 23. Расчет корректировки на стадию строительства для объектов-аналогов, подобранных для двухкомнатных квартир

Наименование показателя	Оцениваемые объекты	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Стадия строительства	I	III	I	II	II
Расчет корректировки		=0,75-1	=1-1	=0,86-1	=0,86-1
Корректировка, %	-	-25,00%	0,00%	-14,00%	-14,00%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 24. Расчет корректировки на стадию строительства для объектов-аналогов, подобранных для трехкомнатных квартир

Наименование показателя	Оцениваемые объекты	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Стадия строительства	I	II	I	III	III
Расчет корректировки		=0,86-1	=1-1	=0,75-1	=0,75-1
Корректировка, %	-	-14,00%	0,00%	-25,00%	-25,00%

Источник: расчеты Оценщика

Этаж расположения / этажность

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

Оцениваемые объекты находятся на средних этажах, как и все отобранные объекты-аналоги. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Вид и состояние отделки

Оцениваемые квартиры будут сданы в эксплуатацию с черновой отделкой. Состояние объектов-аналогов при сдаче в эксплуатацию будет сопоставимо, следовательно, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Наличие балкона/лоджии

Оцениваемые квартиры согласно Договору долевого участия имеют лоджии, как и все отобранные объекты-аналоги. Введение корректировки не требуется.

Санузел

Оцениваемые однокомнатные квартиры имеют совмещенные санузелы, так же как и подобранные к ним объекты-аналоги, для них корректировка не требуется.

Оцениваемые двухкомнатные и трехкомнатные квартиры имеют отдельные санузелы, так же как и подобранные к ним объекты-аналоги, для них корректировка не требуется.

7. Экономические характеристики

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

8. Вид использования и (или) зонирование

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

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

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

Таблица 25. Расчёт справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемых однокомнатных квартир

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		1 272 000,00	1 343 200,00	1 430 000,00	1 092 850,00
Общая площадь	кв. м	36,27	38,45	35,28	36,40	35,28
Цена за единицу площади	руб./кв. м		33 081,92	38 072,56	39 285,71	30 976,47
Передаваемые имущественные права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Расчет ведется без учета ограничений (обременений) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		33 081,92	38 072,56	39 285,71	30 976,47
Условия финансирования						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		33 081,92	38 072,56	39 285,71	30 976,47
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		33 081,92	38 072,56	39 285,71	30 976,47
Условия рынка						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Время продажи		Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		33 081,92	38 072,56	39 285,71	30 976,47
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Цена, скорректированная на условия рынка	руб./кв. м		29 707,57	34 189,16	35 278,57	27 816,87
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Количество комнат	шт.	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь	кв. м	36,27	38,45	35,28	36,40	35,28
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип дома		Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стадия строительства		I	II	III	I	II
Корректировка	%		-14,00%	-25,00%	0,00%	-14,00%
Этаж расположения / этажность		10-11/19	5/10	9/10	2/19	6/10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-14,00%	-25,00%	0,00%	-14,00%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		25 548,51	25 641,87	35 278,57	23 922,51
Выводы						
Общая валовая коррекция			24,20	35,20	10,20	24,20
Весовой коэффициент			0,247	0,208	0,297	0,247
Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м	руб./кв. м	28 056,45				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 26. Расчёт справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемых двухкомнатных квартир

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		2 100 000,00	2 006 626,00	1 538 602,00	1 819 463,00
Общая площадь	кв. м	55,53	65,83	65,83	50,28	55,57
Цена за единицу площади	руб./кв. м		31 900,35	30 481,94	30 600,68	32 741,82

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Расчет ведется без учета ограничений (обременений) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		31 900,35	30 481,94	30 600,68	32 741,82
Условия финансирования						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		31 900,35	30 481,94	30 600,68	32 741,82
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		31 900,35	30 481,94	30 600,68	32 741,82
Условия рынка						
Время продажи		Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		31 900,35	30 481,94	30 600,68	32 741,82
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Цена, скорректированная на условия рынка	руб./кв. м		28 646,51	27 372,78	27 479,41	29 402,16
Местоположение объекта						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Адрес расположения		г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Количество комнат	шт.	2	2	2	2	2
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь	кв. м	55,53	65,83	65,83	50,28	55,57
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип дома		Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стадия строительства		I	III	I	II	II
Корректировка	%		-25,00%	0,00%	-14,00%	-14,00%
Этаж расположения / этажность		2-15/19	6/10	9/19	2/10	5/10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-25,00%	0,00%	-14,00%	-14,00%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		21 484,89	27 372,78	23 632,29	25 285,85
Выводы						
Общая валовая коррекция			35,20	10,20	24,20	24,20
Весовой коэффициент			0,208	0,297	0,247	0,247
Средневзвешенная справедливая стоимость	руб./кв. м	24 705,34				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 27. Расчёт справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемых трехкомнатных квартир

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		2 175 000,00	2 104 392,00	2 000 000,00	1 940 000,00
Общая площадь	кв. м	77,86	66,93	66,93	67,58	66,92
Цена за единицу площади	руб./кв. м		32 496,64	31 441,69	29 594,55	28 989,84
Передаваемые имущественные права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Расчет ведется без учета ограничений (обременений) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		32 496,64	31 441,69	29 594,55	28 989,84

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия финансирования						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		32 496,64	31 441,69	29 594,55	28 989,84
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		32 496,64	31 441,69	29 594,55	28 989,84
Условия рынка						
Время продажи		Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		32 496,64	31 441,69	29 594,55	28 989,84
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Цена, скорректированная на условия рынка	руб./кв. м		29 181,98	28 234,63	26 575,91	26 032,88
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 3, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 11, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»	г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, стр. 2, ЖК «Арбековская застава»
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Количество комнат	шт.	3	3	3	3	3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь	кв. м	77,86	66,93	66,93	67,58	66,92
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип дома		Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)	Монолитно-кирпичный (кирпичный)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стадия строительства		I	II	I	III	III
Корректировка	%		-14,00%	0,00%	-25,00%	-25,00%
Этаж расположения / этажность		10-14/19	9/10	5/19	3/10	2/10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-14,00%	0,00%	-25,00%	-25,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		25 096,50	28 234,63	19 931,93	19 524,66
Выводы						
Общая валовая коррекция			24,20	10,20	35,20	35,20
Весовой коэффициент			0,256	0,301	0,221	0,221
Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м	руб./кв. м	23 663,97				

Источник: расчеты Оценщика

Весовые коэффициенты объектов-аналогов

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

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

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

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

Расчет коэффициента вариации

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов²².

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

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

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

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

²² Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., с. 432 с.

Таблица 28. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя		Однокомнатные квартиры	Двухкомнатные квартиры	Трехкомнатные квартиры
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	27 597,87	24 443,95	23 196,93
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	26 842 416,97	6 233 901,97	17 710 879,73
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	5 180,97	2 496,78	4 208,43
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда	V (Вариация)	18,77%	10,21%	18,14%

Источник: расчёты Оценщика

В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемых квартир составил от 10,21% до 18,77%, что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами - аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Оценщик рассчитал справедливую стоимость имущественных прав на каждую квартиру в нижеследующей таблице.

Таблица 29. Расчет справедливой стоимости имущественных прав на квартиры в рамках сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат, шт.	Этаж расположения / этажность	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Справедливая стоимость, руб. за кв. м	Справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
1	1323	1	10/19	36,27	28 056,45	1 017 607,46
2	1329	1	11/19	36,27	28 056,45	1 017 607,46
3	1378	2	2/19	55,53	24 705,34	1 371 887,31
4	1406	2	9/19	55,53	24 705,34	1 371 887,31
5	1410	2	10/19	55,53	24 705,34	1 371 887,31
6	1411	3	10/19	77,86	23 663,97	1 842 476,94
7	1412	3	11/19	77,86	23 663,97	1 842 476,94
8	1414	2	11/19	55,53	24 705,34	1 371 887,31
9	1416	3	12/19	77,86	23 663,97	1 842 476,94
10	1418	2	12/19	55,53	24 705,34	1 371 887,31
11	1419	3	12/19	77,86	23 663,97	1 842 476,94
12	1424	3	14/19	77,86	23 663,97	1 842 476,94
13	1427	3	14/19	77,86	23 663,97	1 842 476,94
14	1430	2	15/19	55,53	24 705,34	1 371 887,31

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

Таблица 30. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Номер квартиры	Количество комнат, шт.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Затратный подход	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Удельный вес рыночного (сравнительного) подхода, %	Доходный подход	Итоговая величина справедливой стоимости объекта с учетом округления до тысяч, руб.
1	1323	1	36,27	Не применялся	1 017 607,46	100 %	Не применялся	1 018 000
2	1329	1	36,27	Не применялся	1 017 607,46	100 %	Не применялся	1 018 000
3	1378	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
4	1406	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
5	1410	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
6	1411	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
7	1412	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
8	1414	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
9	1416	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
10	1418	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000
11	1419	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
12	1424	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
13	1427	3	77,86	Не применялся	1 842 476,94	100 %	Не применялся	1 842 000
14	1430	2	55,53	Не применялся	1 371 887,31	100 %	Не применялся	1 372 000

Источник: расчёты Оценщика

Полученные результаты (стоимость одного квадратного метра) могут быть сопоставимы с индикативными значениями цен для рынка жилой недвижимости, анализ которого представлен в пункте 3.3 Отчета (при учете скидки к цене предложения, местоположения, а также стадии строительства и индивидуальных характеристик объектов).

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

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

Понятие	Определение	Источник
	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	Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки	Ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ, п. 7 ФСО № 2
Кадастровая стоимость	Стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 2
Стоимость объекта оценки	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	п. 5 ФСО № 1
Итоговая величина стоимости	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке	п. 6 ФСО № 1
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией	п. 7 ФСО № 1
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке	п. 7 ФСО № 1
Рыночный (сравнительный) подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемых объектов с объектами-аналогами	п. 12 ФСО № 1
	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес	Приложение А IFRS 13
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки	п. 15 ФСО № 1
	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм	Приложение А IFRS 13
Затратный	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,	п. 18 ФСО № 1

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

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

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

Приложение №1. Копии документов, подтверждающих
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ





АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «Кадастр - оценка»

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

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

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

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

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

Право осуществления оценочной деятельности **не приостановлено.**

За время членства Веришко А.К. в Ассоциации «Кадастр-оценка» в отношении него
плановые и внеплановые проверки деятельности оценщика в соответствии со ст. 24.3
Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
не проводились.

Жалобы на оценщика, а также случаи применения со стороны Ассоциации «Кадастр-
оценка» дисциплинарных взысканий отсутствуют. Информацией о наличии фактов
причинения ущерба действиями (бездействием) Веришко А.К. в результате нарушения
требований Федеральных стандартов оценки, принятых Ассоциацией «Кадастр-оценка»
стандартов и правил оценочной деятельности (установленных вступившим в законную силу
решением арбитражного суда или признанных страховщиком) Ассоциация «Кадастр-оценка»
не располагает.

Факты обращения взыскания на компенсационный фонд Ассоциации «Кадастр-
оценка» отсутствуют.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «14» июня 2017 г.
Дата составления выписки «14» июня 2017 г.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



Б.Н. Акимов



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

ПОЛИС № 022-073-000541/16

страхования ответственности оценщика

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: *Вершко Александр Казимирович*

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

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

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

ФРАНШИЗА: *Не установлена*

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

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: *Единовременно, безналичным платежом*

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

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: *Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:*

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование».
2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 02.11.2016г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №394/16 от 18.08.2016г.

М.п.
«02» ноября 2016г.



Страхователь:
Вершко Александр Казимирович

(Вершко А.К.)
«02» ноября 2016г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0189

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 602239

Настоящий диплом выдан Веринко
Александром Владимировичем
в том, что он(а) с 23 сентября 2007 по 28 апреля 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московской
финансово-юридической академии
образовательных учреждений, реализующих программы профессионального образования
по программе «Судебное управление
предприятий» (бизнес)
наименование специальности, направления подготовки, программы профессионального образования

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 апреля 2007
удостоверяет право (соответствие квалификации) Веринко
Александра Владимировича
(фамилия, имя, отчество)
на ведение (соответствующую) Судебное
управление предприятий (бизнеса)
(наименование)

Город Москва 2007

Министр государственной
инспекционной комиссии
Макаров (подпись)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

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

У 0021702

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000200/16																
		Дата выдачи	03.08.2016 г.																
		Место выдачи	г. Мытищи																
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).																			
СТРАХОВЩИК		Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)																	
СТРАХОВАТЕЛЬ		Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации» (ООО «Активные Бизнес Консультации»)																	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ		Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.																	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ		Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.																	
СТРАХОВАЯ СУММА		30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.																	
ФРАНШИЗА		нет																	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ		9 000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек																	
Порядок уплаты страховой премии		Единовременно до 05.08.2016 г.																	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА		с	1	8	0	8	2	0	1	6	по	1	7	0	8	2	0	1	7
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)		1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование																	
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.																			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии		СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Активные Бизнес Консультации» Генеральный директор																	
 М.п. Новиков Р.С. / по Доверенности № 2016-06/28-31 от «28» июня 2016 г.		 Калужских Д.В. / на основании Устава «Активные Бизнес Консультации»																	



**Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ
РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

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

www.pnzstroi.ru/announces/94578

Продается 1 комн. квартира в ЖК Застава

Центр риэлторского сервиса «ЦЕНТРИС» ср. 2017-02-08 15:11

Квартиры и комнаты

Вид объекта: Новостройка

Район: Арбеково (дальнее)



Количество комнат: 1 комнатная

Продается 1 комнатная квартира в ЖК «Застава» стр. №3

Этаж/этажность: средний /10

Общая площадь: 40,04 кв м

Жилая площадь: 19 кв м

Площадь кухни: 9 кв м

Общие технические характеристики:

- Количество лифтов в каждой секции— 1
- Панорамное остекление: нет
- Технический этаж: есть
- Цокольный этаж: есть
- Коммерческие помещения: нет

Срок передачи: 3 квартал 2018 г

Цена: 1 272 000

Микрорайон «Арбековская застава» расположен в северо-восточной 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. «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.

ID: 94578

Просмотров: 496

Создано: 08.02.17

Изменено: 10.07.17

Закладки
Вопросы и ответы
Регистрация компании
Войти в личный кабинет

Добавить
ОБЪЯВЛЕНИЕ

СЛУЖБА ПОДДЕРЖКИ
обратная связь

КАРТА ПОРТАЛА
Все разделы и категории

:: Предложения



Застройщик ООО «РенКанСтройИнвест»

ВСЕГО 7
КВАРТИР!

С ремонтом!

www.pnzstroi.ru/announces/94578

Поможем Вам одобрить ИПОТЕКУ под 10% годовых за 1 день!

Цена: 1 272 000 руб.

 Кредитный калькулятор

 [Сделать онлайн заказ](#)

Характеристики жилой недвижимости

Этажность: 10

Общая площадь: 40 кв.м.

Цена: 1 272 000 руб. (кв.м. = 31800 руб.)

Контактная информация

Имя: Наталья

Телефон: 8(937)-913-2251

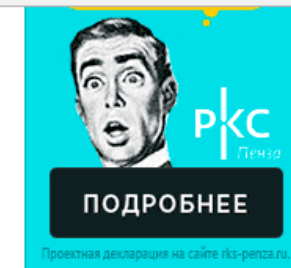
Информация о компании:



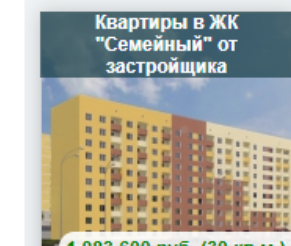
Центр риэлторского сервиса «ЦЕНТРИС»
Тел.: (8412) 99-05-08, 99-05-09

[Подробнее о компании](#)

[Все объявления компании](#)



:: Лучшие предложения



<http://www.pnzstroi.ru/announces/94578>

Продается 1-комнатная квартира ЖК "Арбековская Застава" стр.2

Агентство недвижимости «Талисман» вт, 2016-09-13 15:34

Квартиры и комнаты

Вид объекта: Новостройка

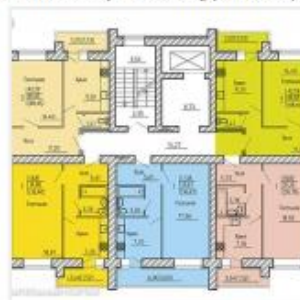
Район: Арбеково (дальнее)

ID: 88295

Просмотров: 1153

Создано: 13.09.16

Изменено: 11.01.17



Количество комнат: 1 комнатная

ЖК "Арбековская Застава" строение № 2-многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в микрорайоне № 7 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе.

Сдача дома 4 квартал 2017 года.

Здание имеет сложную, П-образную в плане конфигурацию, состоящую из 10 секций. Здание запроектировано с техническим подпольем и холодным техническим этажом, расположенным над верхним жилым этажом.

Количество этажей -12, этажность -11, жилых этажей -10.

Отделка:

- стяжка;
- штукатурка;
- электроразводка с розетками и выключателями;
- окна ПВХ с двухкамерными стеклопакетами;
- биметаллические радиаторы;
- входная дверь металлическая.

Дом расположен в экологически чистом районе города с развитой инфраструктурой (в шаговой доступности действующие детские сады, запланировано строительство школы, строятся большие супермаркеты с огромным выбором магазинов). Внутридворовые площадки будут оснащены детскими игровыми комплексами, предусмотрены также автомобильные паркинги большой вместимости.

Общая площадь квартиры 36,8 кв.м (с учетом 1/2 площади поджии), 35,28 кв.м, жилая площадь 19,02 кв.м, кухня 7,2 кв.м. Квартира расположена на 9 этаже 10-ти этажного дома, неугловая.

Квартира от юр.лица. Возможна ипотека с гос.поддержкой 11,9 %.

 www.pnzstroi.ru/announces/88295

Цена: 1 343 200 руб.



Кредитный калькулятор



Сделать онлайн заказ

Характеристики жилой недвижимости

Этаж: 9

Этажность: 10

Общая площадь: 36 кв.м.

Жилая площадь: 19 кв.м.

Цена: 1 343 200 руб. (кв.м. = 37311 руб.)

Контактная информация

Имя: АН "ТАЛИСМАН"

Телефон: 8(902)-353-5542

E-mail: talisman-rielt@yandex.ru

Информация о компании:



Агентство недвижимости «Талисман»

Тел.: 8 (902) 353-55-42, 51-55-42, 8 (8412) 68-50-98

<http://www.pnzstroi.ru/announces/88295>

☆ 1-к квартира, 40 м², 2/10 эт.

№ 1188174972, размещено 9 июля в 17:30 [154 \(+2\)](#)

▼ 1 430 000 ₽

Купить в ипотеку

Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 40 м²

Этаж: 2

Площадь кухни: 9 м²

Этажей в доме: 10

Жилая площадь: 20 м²

Тип дома: кирпичный

8 927 365-52-25

Написать сообщение

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул.65 лет Победы, 11

[Посмотреть карту](#)

Агентство

ИП

Подтвержден 

На Avito с октября 2012

Контактное лицо

Наталья

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул.65 лет Победы, 11

Продаю 1-комн.квартиру по ул.65 лет Победы, 11

2/10 кирп.дома, не угловая, 40/20/9 кв.м, черновая отделка.

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_210_et._1188174972

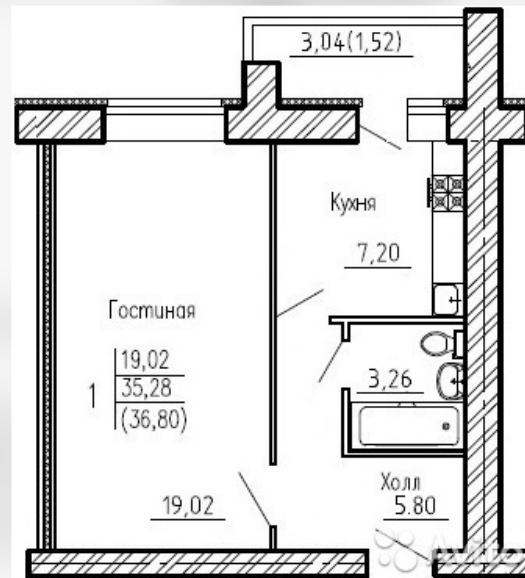
Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_36.8_m_610_et_1130764137

★ 1-к квартира, 36.8 м², 6/10 эт.

№ 1130764137, размещено 25 июля в 14:08 [622 \(+9\)](#)

1 092 850 ₽

Купить в ипотеку



8 937 411-81-83

Написать сообщение

Агентство

"Агентство Консалтинга "Сура"

Контактное лицо

Сергей

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул 65-летия Победы

"Агентство Консалтинга "Сура"

Новостройки, вторичное жилье,
приобретение недвижимости с
использованием различных
региональных и федеральных
сертификатов.



Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_36.8_m_610_et._1130764137

★ 1-к квартира, 36.8 м², 6/10 эт. 1 092 850 ₽

Сергей

8 937 411-81-83

Написать сообщение

Корпус/очередь, свое значение:
строение 3

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ООО
«Застава»

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 6

Этажей в доме: 10

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 36.8 м²

Площадь кухни: 7.2 м²

Жилая площадь: 19 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Арбековская Застава»

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул 65-летия Победы

Посмотреть карту

Продаётся 1 комнатная квартира в ЖК «Застава» стр. № 3,

Характеристики квартиры:

Десятиэтажный кирпичный дом.

Общая площадь: 36,80 м2.

Дом расположен в экологически чистом районе города с развитой инфраструктурой (в шаговой доступности действующие детские сады, запланировано строительство школы, строятся большие супермаркеты с огромным выбором магазинов). Внутридворовые площадки будут оснащены детскими игровыми комплексами, предусмотрены также автомобильные паркинги большой вместимости.



109 объявлений агентства

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

a101.ru/Новая+Москва/A101

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

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_36.8_m_610_et._1130764137

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

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_68_m_610_et_1210508480

★ 2-к квартира, 68 м², 6/10 эт.

№ 1210508480, размещено 18 июля в 08:38 | 1039 (+6)

2 100 000 ₽

Купить в ипотеку

8 963 103-77-33

Написать сообщение

Продавец
Андрей
Подтвержден
На Avito с июня 2012

Адрес
Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул. Арбековская,
Строение 2. Этап 2

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_68_m_610_et_1210508480

☆ 2-к квартира, 68 м², 6/10 эт. 2 100 000 ₽

Андрей

8 963 103-77-33

Написать сообщение

Количество комнат: 2-комнатные

Общая площадь: 68 м²

Этаж: 6

Площадь кухни: 11.2 м²

Этажей в доме: 10

Жилая площадь: 34 м²

Тип дома: кирпичный

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул. Арбековская, Строение 2. Этап 2

[Посмотреть карту](#)

Дом кирпичный, квартира расположена на 6-м этаже/ 10-и этажного дома.
Общая площадь квартиры-67, 57 кв.м; лоджия-3, 47 кв.м.(включена как 1/2 к общей площади.)

Большая кухня 11,22 кв.м.+2 комнаты(18,27 кв.м.+15,36 кв.м)

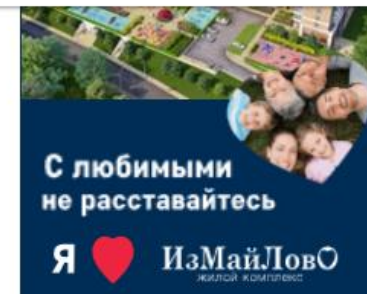
Дом сдается в начале 2018 года.

В квартирах с черновой отделкой вы получаете:

- внутренняя разводка системы отопления;
- холодное и горячее водоснабжение;
- установлены счетчики холодной и горячей воды;
- пластиковые оконные системы с тройным остеклением;
- выполнена качественная цементно-песчаная стяжка пола;
- установлена входная дверь.

Внутридворовые площадки будут оснащены детскими игровыми комплексами, предусмотрены также автомобильные паркинги большой вместимости.

На территории будут построены 4 детских сада, общеобразовательная школа.



2 комн квартира рядом с Троицком! ✓

a101.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застройщик...

Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_68_m_610_et_1210508480

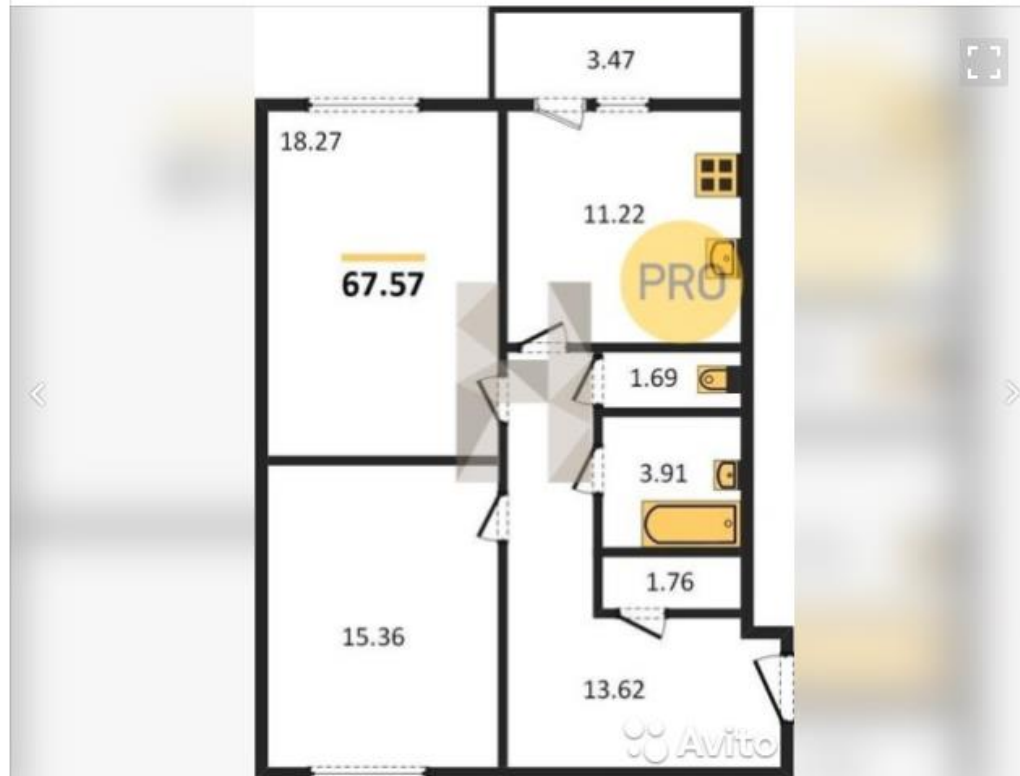
Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_67_m_910_et_1101284738

★ 2-к квартира, 67 м², 9/10 эт.

№ 1101284738, размещено 26 июля в 16:36 👁 410 (+2)

▼ 2 006 626 ₽

Купить в ипотеку



8 841 298-09-80

Агентство

Агентство недвижимости «Доки 24/7»

Контактное лицо

Кечкин Сергей Васильевич

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул 65-летия Победы, 3

Агентство недвижимости «Доки 24/7»

Агентство недвижимости «ДОКИ 24/7» -
это полный спектр риэлторских услуг.



465 объявлений агентства

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_67_m_910_et_1101284738

★ 2-к квартира, 67 м², 9/10 эт. 2 006 626 ₽

Кечкин Сергей Васильев...

8 841 298-09-80

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ООО
«СКМ Групп»

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 9

Этажей в доме: 10

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 67 м²

Площадь кухни: 11 м²

Жилая площадь: 33 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Арбековская застава»

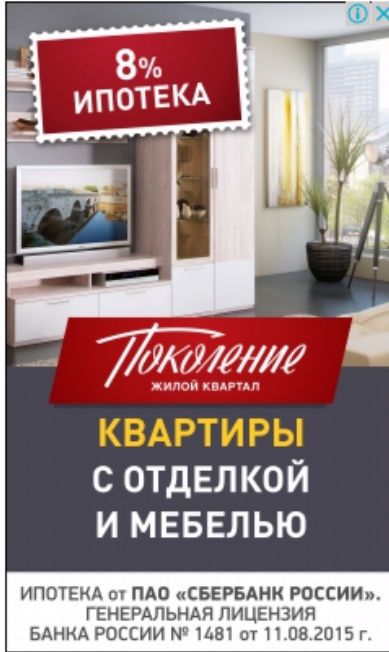
Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул 65-летия Победы, 3

[Посмотреть карту](#)

Продается 2-комнатная квартира, ул. 65-летия Победы, ЖК "Арбековская застава" (остановка транспорта "Арбековская застава").

Площадь 67,57/33,63/11,22 кв.м, 9/10-этажного кирпичного дома, комнаты изолированные, 2 совмещенных санузла. С черновой отделкой. Имеется выбор 2-комнатных квартир общей площадью от 51,81 до 67,57 кв.м на разных этажах. Сдача дома - 4 квартал 2018 года. Застройщик - ООО "СКМ Групп".

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



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_67_m_910_et_1101284738

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_210_et_1113387350

★ 2-к квартира, 52 м², 2/10 эт.

№ 1113387350, размещено 26 июля в 16:36 [599 \(+5\)](#)

1 538 602 ₽

Купить в ипотеку



8 841 298-09-80

Агентство

Агентство недвижимости «Доки 24/7»

Контактное лицо

Кечкин Сергей Васильевич

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул 65-летия Победы, 3

Агентство недвижимости «Доки 24/7»

Агентство недвижимости «ДОКИ 24/7» -
это полный спектр риэлторских услуг.



477 объявлений агентства

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_210_et._1113387350

☆ 2-к квартира, 52 м², 2/10 эт. 1 538 602 ₽

Кечкин Сергей Васильев...

8 841 298-09-80

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ООО
«СКМ Групп»

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 2

Этажей в доме: 10

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 52 м²

Площадь кухни: 9 м²

Жилая площадь: 26 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Арбековская застава»

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул 65-летия Победы, 3

[Посмотреть карту](#)

Продается 2-комнатная квартира, ул. 65-летия Победы, ЖК "Арбековская застава" (остановка транспорта "Арбековская застава").

Площадь 51,81/26,55/9,23 кв.м, 2/10-этажного кирпичного дома, комнаты изолированные, 2 совмещенных санузла. С черновой отделкой. Имеется выбор 2-комнатных квартир общей площадью от 51,81 до 67,57 кв.м на разных этажах. Сдача дома - 4 квартал 2018 года. Застройщик - ООО "СКМ Групп".

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



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_210_et._1113387350

★ 2-к квартира, 57 м², 5/10 эт.

№ 997144844, размещено 25 июля в 14:08 👁 749 (+3)

▼ 1 819 463 ₽

Купить в ипотеку

8 937 411-81-83

Написать сообщение

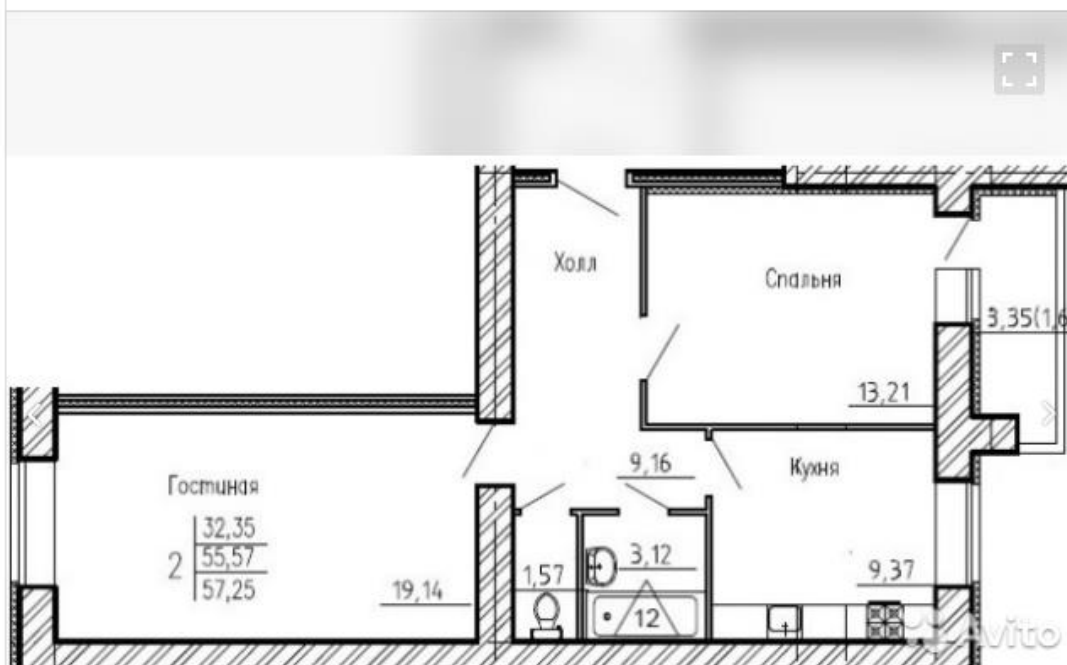
Агентство
"Агентство Консалтинга "Сура"

Контактное лицо
Сергей

Адрес
Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул 65-летия Победы

"Агентство Консалтинга "Сура"

Новостройки, вторичное жилье,
приобретение недвижимости с
использованием различных
региональных и федеральных
сертификатов.



Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_57_m_510_et._997144844

☆ 2-к квартира, 57 м², 5/10 эт. 1 819 463 ₽

Сергей

8 937 411-81-83

Написать сообщение

Корпус/очередь, свое значение:
строение 3

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ООО
«Застава»

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 5

Этажей в доме: 10

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 57 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Арбековская Застава»

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул 65-летия Победы

Посмотреть карту

Продаются 2 комнатные квартиры в ЖК «Арбековская Застава» 7 мкр. Стр.3.
Стадия строительства 4-5 этаж, сдача 3 квартал 2018 года.

Площадь 57,25 кв.м. – 1 819 463;

Отделка квартиры: стяжка пола, штукатурка разводка электричества
по квартире, пласт.окна, радиаторы отопления, установка приборов учета
воды.

В шаговой доступности продовольственные магазины, дет.садик, остановка
общественного транспорта.



109 объявлений агентства

ГАЗЕЛЬКИН
ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ -
ОТ 349 РУБЛЕЙ.
ПОДАЧА 20 МИН.

gazelkin.ru

Грузовое такси
круглосуточно 24/7. На
сайте скидки на перевозки.
Заходите!



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_57_m_510_et._997144844

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

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_910_et_1217003232

★ 3-к квартира, 68.5 м², 9/10 эт.

№ 1217003232, размещено 3 июля в 13:37 👁 254 (+2)

2 175 000 ₽

Купить в ипотеку

8 927 375-18-80

Написать сообщение

Агентство
Центр риэлторского сервиса
"Центрис"
На Avito с августа 2012 🏡

Контактное лицо
Наталья

Адрес
Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, 65-лет победы

Центр риэлторского сервиса
"Центрис"

Центр риэлторского сервиса «ЦЕНТРИС»
РАСТУЩАЯ И СОВРЕМЕННАЯ
КОМАНДА ПРОФЕССИОНАЛОВ, которая
является одним из лидеров рынка!



Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_910_et_1217003232

★ 3-к квартира, 68.5 м², 9/10 эт. 2 175 000 ₽

Наталья

8 927 375-18-80

Написать сообщение

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ООО
«Застава»

Количество комнат: 3-комнатные

Этаж: 9

Этажей в доме: 10

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 68.5 м²

Площадь кухни: 9.2 м²

Жилая площадь: 42.6 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Арбековская Застава»

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, 65-лет победы

Посмотреть карту

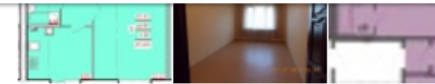
3 комнатная квартира в ЖК «Застава»

Этаж/этажность: средний /10

Общая площадь: 68, 45 кв м

Квартиры сдаются с предчистовой отделкой, а именно:

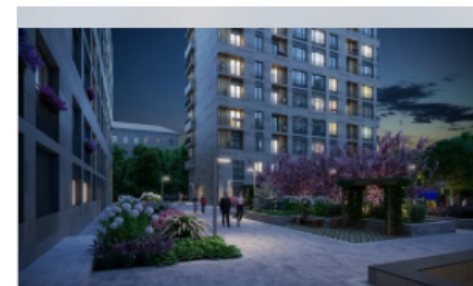
- Стяжка пола
- Штукатурка стен
- Внутриквартирные перегородки
- Электроразводка со счетчиками и выключателями
- Счетчики горячей и холодной воды
- Входная дверь стальная
- Пластиковые окна с тройным остеклением



238 объявлений агентства

Ищете квартиру в ЖК за 9 млн.
р.? ▾

kutuzovskiy.levelgroup.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте

Яндекс.Директ

Квартиры, а не апартаменты ▾

m.ccity.ru

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_910_et._1217003232

☆ 3-к квартира, 68.5 м², 9/10 эт. 2 175 000 ₽

Наталья

8 927 375-18-80

Написать сообщение

Общие технические характеристики:

- Количество лифтов в каждой секции— 1
 - Панорамное остекление: нет
 - Технический этаж: есть
 - Цокольный этаж: есть
 - Коммерческие помещения: нет
- Цена: 2 175 000.



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_910_et._1217003232

← → ↻

Надежный | <https://penza.cian.ru/sale/flat/157266466/>

☆

3-комн. кв.

Пензенская область, Пенза, район Октябрьский, ул. 65-летия Победы

[Показать на карте](#)

2 104 392 руб.

30 739 руб за м²

✉ Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:

Этаж:

5 / 10

Тип дома:

новостройка, кирпичный

Тип продажи:

переуступка

Общая площадь:

68,5 м²

Площадь комнат:

16,97-14,4-11,22 м²

Жилая площадь:

● 42,6 м²

Площадь кухни:

● 9,2 м²

Совмещенных санузлов:

● 2

Балкон:

● 1 лодж.

Лифт:

1 пасс.

Вид из окна:

—

Отделка:

есть

Сдача ГК:

2 кв. 2018 года

+ Просмотров: всего 5, за сегодня 2

20 июл, 17:21

ЦИАН ID 12745581

Новый проект «Столичные поляны»

РЕКЛАМА

3-комн. кв.

2 104 392 руб.

Доки 24 7

[Показать телефон](#)

[Об объекте](#) [На карте](#) [Похожие предложения](#)

Продается 3-комнатная квартира, ул. 65-летия Победы, ЖК "Арбековская застава" (остановка транспорта "Арбековская застава"). Площадь 68,46/42,59/9,21 кв.м, 5/10-этажного кирпичного дома, 2 совмещенных санузла. С черновой отделкой. Сдача дома - 2 квартал 2018 года. Застройщик - ООО "СКМ Групп". Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Кечкин Сергей Васильевич.



Доки 24 7

+7 841 298-09-80 , +7 903 323-28-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Проектная декларация на рекламируемом сайте

Скобелевская». Лучшие цены на старте продаж — от 2,8 млн руб.
Тел.: (495) 134-67-21



Жилой комплекс «Митино Парк»
Квартиры с отделкой от 3,2 млн руб. Рядом парк. В 10 мин пешком м. «Митино». Квартиры без первоначального взноса по ипотеке!
Тел.: (495) 134-90-44

РЕКЛАМА

<https://penza.cian.ru/sale/flat/157266466/>

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_69.1_m_310_et_1037179734

★ 3-к квартира, 69.1 м², 3/10 эт.

№ 1037179734, размещено 19 июля в 17:20 [205 \(+6\)](#)

2 000 000 ₽

Купить в ипотеку



8 927 375-18-80

Написать сообщение

Агентство

Центр риэлторского сервиса
"Центрис"

На Avito с августа 2012 🏆

Контактное лицо

Наталья

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул. Арбековская,
Строение 2. Этап 2

Центр риэлторского сервиса
"Центрис"

Центр риэлторского сервиса «ЦЕНТРИС»
РАСТУЩАЯ И СОВРЕМЕННАЯ
КОМАНДА ПРОФЕССИОНАЛОВ, которая
является одним из лидеров рынка!



Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_69.1_m_310_et_1037179734

☆ 3-к квартира, 69.1 м², 3/10 эт. 2 000 000 ₽

Наталья

8 927 375-18-80

Написать сообщение

Тип участка: ДДУ

Официальный застройщик: ООО «Застава»

Количество комнат: 3-комнатные

Этаж: 3

Этажей в доме: 10

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 69.1 м²

Площадь кухни: 9.2 м²

Жилая площадь: 42 м²

Название объекта недвижимости: ЖК «Арбековская Застава»

Корпус, строение: строение 2. Этап 2

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул. Арбековская, Строение 2. Этап 2

[Посмотреть карту](#)

3 комнатная квартира в ЖК «Застава» стр 2

Этаж/этажность: 3/10

Общая площадь: 69,11 кв м

Жилая площадь: 42 кв м

Площадь кухни: 9,2 кв м



238 объявлений агентства

Квартиры, а не апартаменты

m.cccity.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застройщик: Яндекс.Директ

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_69.1_m_310_et_1037179734

3-к квартира, 69.1 м², 3/10 эт. 2 000 000 ₽

Наталья

8 927 375-18-80

Написать сообщение

Общие технические характеристики:

- Количество лифтов в каждой секции— 1
- Панорамное остекление: нет
- Технический этаж: есть
- Цокольный этаж: есть
- Коммерческие помещения: нет

Цена: 2 000 000.

Nissan Juke 2017 года. -
Цена от 1 099 000 руб.

Яркий кроссовер с комплектом
отделки экстерьера и интерьера.

nissan.ru

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_69.1_m_310_et_1037179734

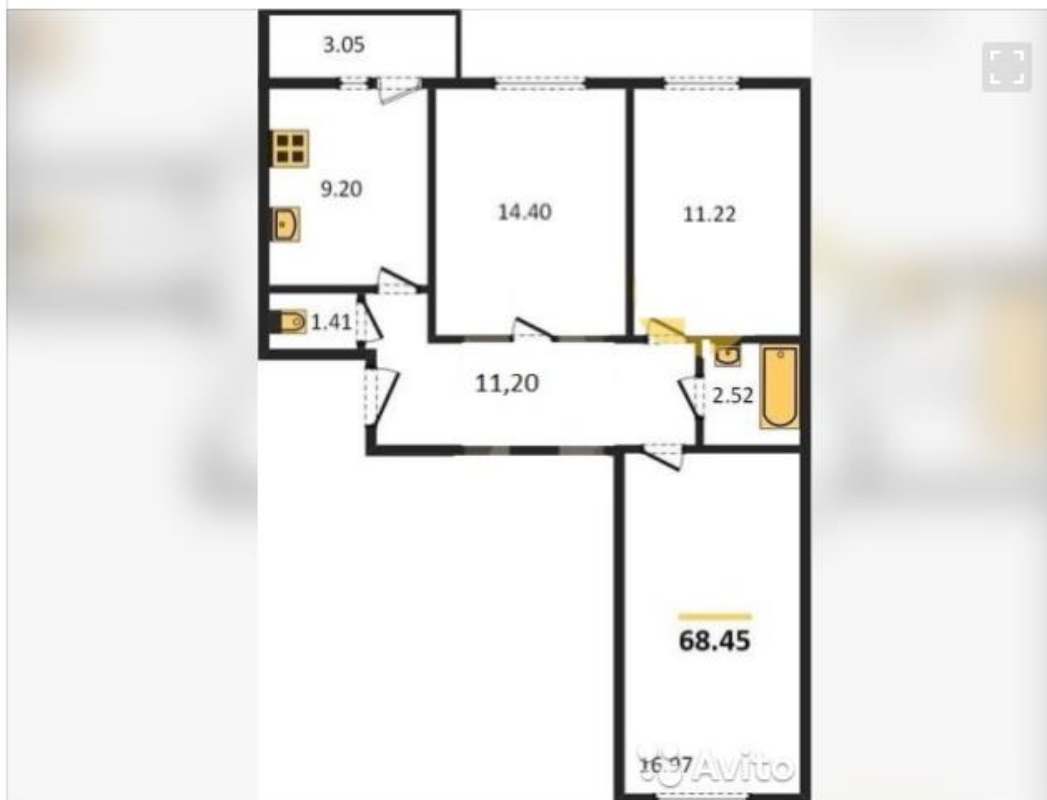
Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_210_et_1209093200

★ 3-к квартира, 68.5 м², 2/10 эт.

№ 1209093200, размещено 5 июля в 16:20 👁 731 (+6)

▼ 1 940 000 ₽

Купить в ипотеку



8 937 913-22-51

Написать сообщение

Агентство

Центр риэлторского сервиса
"Центрис"

На Avito с августа 2012 🏆

Контактное лицо

Наталья

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул. 65-летия Победы,
Дом 2

Центр риэлторского сервиса
"Центрис"

Центр риэлторского сервиса «ЦЕНТРИС»
РАСТУЩАЯ И СОВРЕМЕННАЯ
КОМАНДА ПРОФЕССИОНАЛОВ, которая

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ООО

Общая площадь: 68.5 м²

Площадь кухни: 9.2 м²

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_210_et_1209093200

★ 3-к квартира, 68.5 м², 2/10 эт. 1 940 000 ₽

Наталья

8 937 913-22-51

Написать сообщение

Количество комнат: 3-комнатные

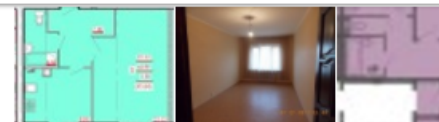
Этаж: 2

Этажей в доме: 10

Тип дома: кирпичный

Название объекта недвижимости: ЖК
«Арбековская Застава»

Корпус, строение: дом 2 (1 этап)



239 объявлений агентства

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, Дом 2

[Посмотреть карту](#)

3 комнатная квартира в ЖК «Застава» во 2 стр

Этаж/этажность: 2/10

Общая площадь: 68, 45 кв м

Общие технические характеристики:

- Количество лифтов в каждой секции— 1
- Панорамное остекление: нет
- Технический этаж: есть
- Цокольный этаж: есть
- Коммерческие помещения: нет

Цена: 1 940 000 руб

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



**Купите готовый
дом**



У нас профессиональный
подход к строительству.
Низкие цены. Без
предоплаты.



Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_210_et._1209093200

☆ 3-к квартира, 68.5 м², 2/10 эт. 1 940 000 ₽

Наталья

8 937 913-22-51

Написать сообщение

«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. «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.

Поможем Вам одобрить ИПОТЕКУ под 10, 9% годовых за 1 день!



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_210_et._1209093200

← → ↻ Надежный | <https://penza.cian.ru/sale/flat/159695248/> ☆

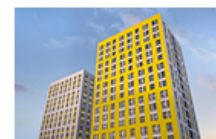
+ Просмотров: всего 2, за сегодня 0 1 авг, 16:52

[Показать на карте](#)

52 525 руб за м²

Показать телефон

Этаж:	12 / 12
Тип дома:	новостройка, кирпичный
Тип продажи:	переуступка
Общая площадь:	39,6 м²
Площадь комнат:	16,8 м²
Жилая площадь:	● 16,8 м²
Площадь кухни:	● 10,5 м²
Совмещенных санузлов:	● 1
Балкон:	● 1 лодж.
Лифт:	1 пасс.
Вид из окна:	–
Отделка:	есть
Сдача ГК:	3 кв. 2017 года



РЕКЛАМА

Квартиры от 2,8 млн руб. с видом на канал им. Москвы в районе «Левобережный». Скидки 2% на квартиры различных планировок.
Тел.: (495) 134-64-21

← → ↻

Надежный | <https://penza.cian.ru/sale/flat/159695248/>

☆

1-КОМН. КВ.

2 080 000 руб.

Доки 24 7

Показать телефон

Об объекте

На карте

Похожие предложения

Продается 1-комнатная квартира, ул. Тернопольская, ЖК "Тернопольский" (остановка транспорта "Бородина, Могилёвский дворик"). Площадь 39,6/16,8/10,5 кв.м, 12/12-этажного кирпичного дома, санузел совмещен, лоджия застеклена. Квартира с черновой отделкой - стяжка, штукатурка, электроразводка. Установлены: пластиковые стеклопакеты, входная металлическая дверь, приборы учета на воду и свет, радиаторы отопления. Сдача дома - 3 квартал 2017 года. Застройщик - ОАО "Пензастрой". Договориться о просмотре можно со специалистом по сделкам с недвижимостью - Зоткина Алена Геннадьевна.

Доки 24 7

+7 841 298-09-80 , +7 903 323-28-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

«Ильинские Луга» на Новой Риге

Современный район с прямым выездом на Новорижское шоссе. Рядом 3 станции метро. Лучшие цены на старте продаж — от 1,6 млн руб.

Тел.: (495) 134-84-22

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Vander Park в Кунцево

<https://penza.cian.ru/sale/flat/159695248/>

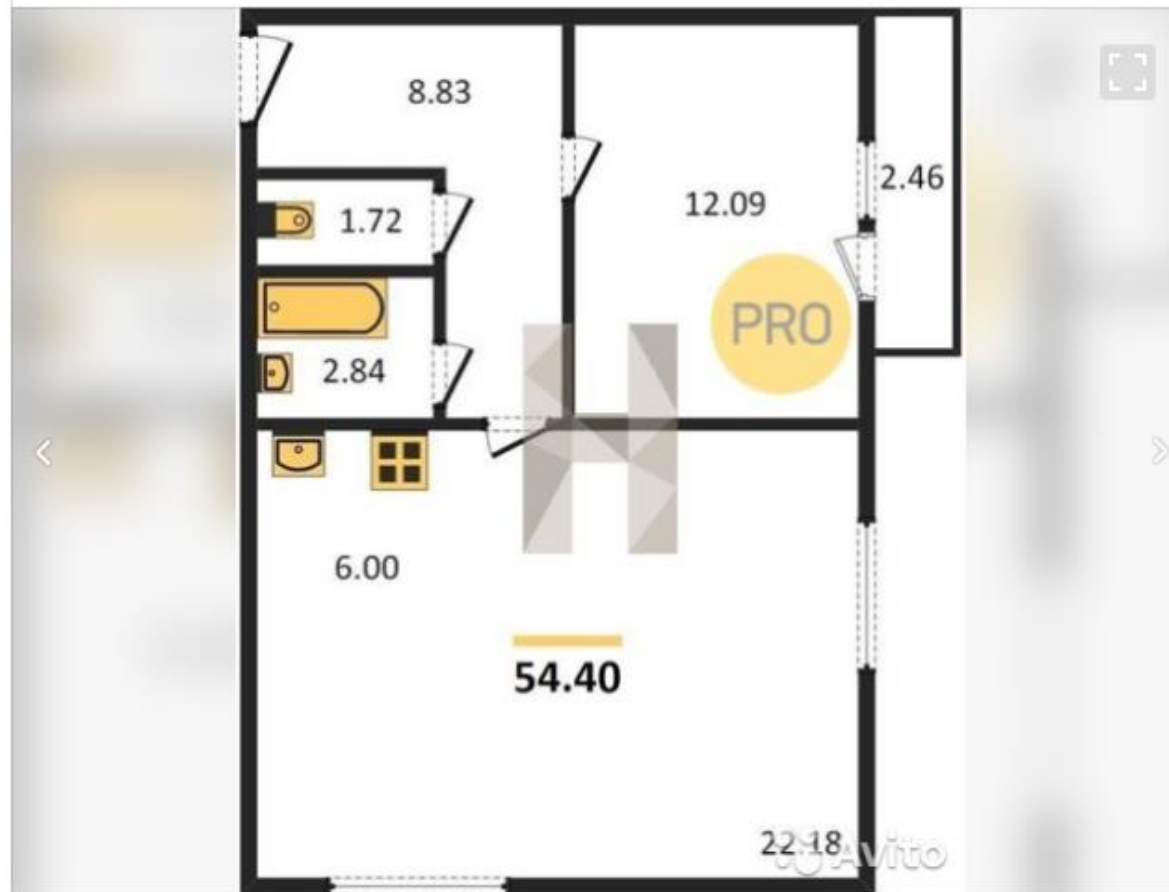
Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_54_m_617_et_1222613845

★ 1-к квартира, 54 м², 6/17 эт.

№ 1222613845, размещено 26 июля в 16:37 417 (+3)

▼ 1 615 517 ₽

Купить в ипотеку



8 841 298-09-80

Агентство

Агентство недвижимости «Доки 24/7»

Контактное лицо

Кечкин Сергей Васильевич

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул. 65-летия Победы,
Дом 12

Агентство недвижимости «Доки 24/7»

Агентство недвижимости «ДОКИ 24/7» -
это полный спектр риэлторских услуг.



353 объявления агентства

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_54_m_617_et_1222613845

★ 1-к квартира, 54 м², 6/17 эт. 1 615 517 ₽

Кечкин Сергей Васильев...

8 841 298-09-80

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ООО
«Застава»

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 6

Этажей в доме: 17

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 54 м²

Площадь кухни: 28 м²

Жилая площадь: 12 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Арбековская Застава»

Корпус, строение: дом 12 (мкр. 7)

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы, Дом 12

[Посмотреть карту](#)

Продается 1-комнатная квартира, ул. 65-летия Победы, ЖК "Арбековская застава" (остановка транспорта "Арбековская застава").

Площадь 54,4/12,09/28,18 кв.м, 6/17-этажного кирпичного дома, санузел отдельный. С черновой отделкой. Имеется выбор 1-комнатных квартир общей площадью от 54,4 до 55,41 кв.м на разных этажах. Срок сдачи дома - 3 квартал 2018 года. Застройщик - ООО "СКМ Групп".

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

NISSAN JUKE
2017 В
КРЕДИТ - ОТ
7 500 РУБ. В
МЕСЯЦ.

nissan.ru/Модели/Juke

Или 8% на 3 года.

Программа "Простые
правила".

Подробности
официальном сайте!



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_54_m_617_et_1222613845

www.mirkvartir.ru/186505991/

Продажа однокомнатной квартиры,
Пензенская область, Пенза, ул. Рахманинова, 4



Обзор

На карте



Застройщик Пензастрой. Сдача 3кв.2017г.
Черновая отделка: стяжка, штукатурка, пл. окна,
эл. разводка.

Комнаты: 1-комнатная
Площадь: 39 м²
кухня 11 м², жилая 17 м²
Этаж: 7 из 12

Адрес: [Пензенская область, Пенза, ул.
Рахманинова, 4](#)

1 800 000 ₽

46 154 ₽ / м²

Следить за ценой
Рассчитать ипотеку

Позвоните продавцу

Буренина Аксана

Альянс АН

+7 (841) 268-71-11



**Квартиры
молодым семьям**

Мкр. Южане от СК
Неомтерия.
Молодоженам скидки до
149000 руб.



Опубликовано: более 3-х месяцев назад

Источник: Система "ИС Центр" (ID в источнике [15815201434](#))

Просмотров: 2

купавна2018.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Однокомнатные
квартиры в ЮВАО**

2119.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Квартиры, а не апар-
таменты**

m.cc.city.ru



<http://www.mirkvartir.ru/186505991/>

www.58.bn.ru/sale/city/newflats/21606265/?utm_source=yandex-realty&utm_medium=special&utm_campaign=export-regions-yandex-realty

Продажа квартиры в новостройке, Пенза, Тернопольская ул., 3, Пензенская область

Цена **1 850 000** руб.

Продает [Атлас Недвижимость](http://atlas58.ru) (<http://atlas58.ru>)

Телефон **+7 (903) 323-31-30**

Регион Пензенская область

Адрес Пенза, Тернопольская ул., 3 [Объект на карте](#)

Тип дома Кирпичный

Этаж 4 этаж в 11-этажном доме

Кол-во комнат 1

Общая площадь 39.00 м2

Жилая площадь 16.00 м2

Площадь кухни 10.00 м2

Дата обновления 01.08.2017

Дата размещения 01.08.2017

Просмотров 129



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

[🖨 Распечатать](#)

ЖК Тернопольский, стр. 3. ОАО Пензастрой. Сдача дома в 3 кв. 2017г. Квартира не угловая. Лоджия из кухни. С/у совмещен 4,5 кв м. Тамбур на две квартиры. Рядом почта, дет. сады, школы, аптеки, магазины, остановка "Товары для женщин".

Эскиз

из

с

http://www.58.bn.ru/sale/city/newflats/21606265/?utm_source=yandex-realty&utm_medium=special&utm_campaign=export-regions-yandex-realty

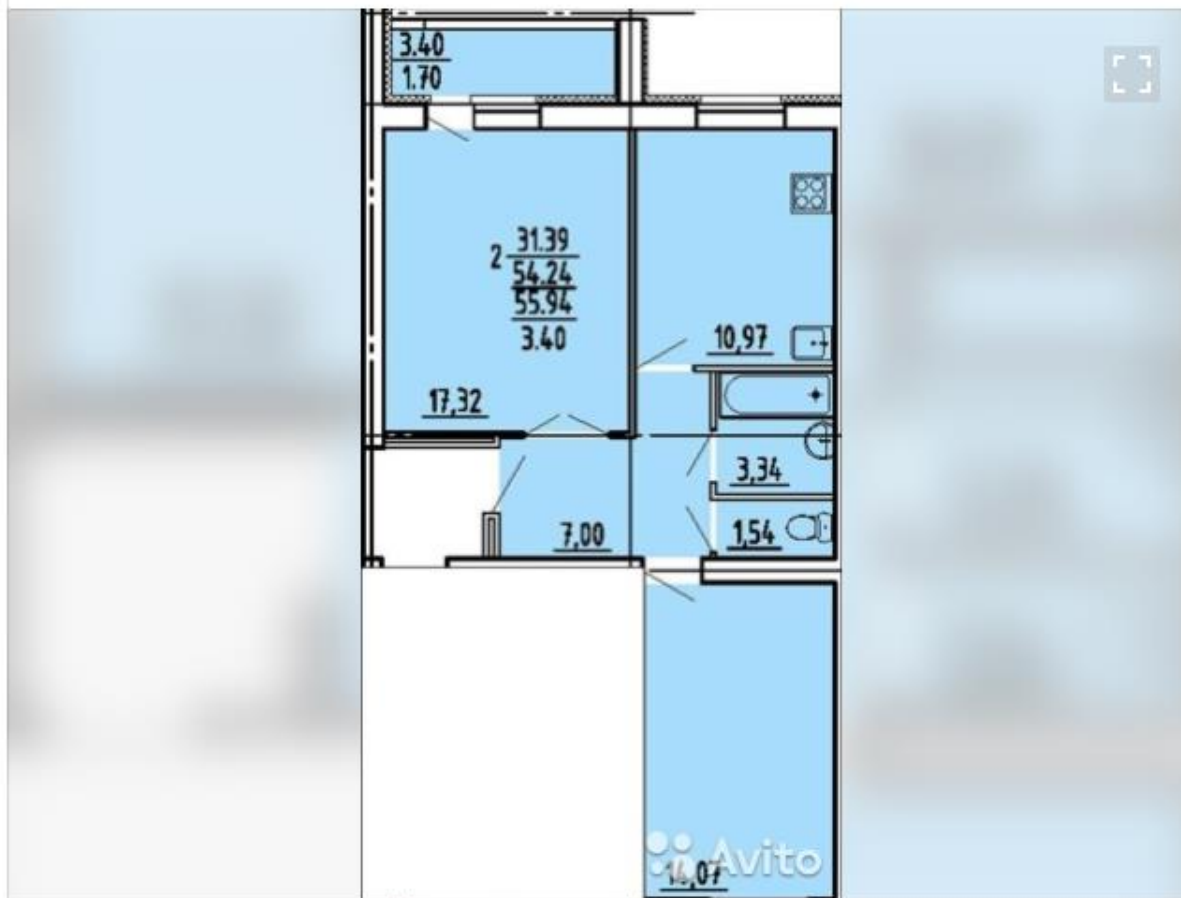
Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_55.9_m_714_et_1083290505

☆ 2-к квартира, 55.9 м², 7/14 эт.

№ 1083290505, размещено 7 июля в 00:06 897 (+4)

✓ 3 000 000 ₽

Купить в ипотеку



8 905 585-47-73

Написать сообщение

Продавец

Юлия

Подтверждён  

На Avito с марта 2017

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул.Тернопольская/
Рахманинова/Мусоргского, стр.4, к.1

Тип участка: ДДУ

Официальный застройщик: ОАО
«Пензастрой»

Общая площадь: 55.9 м²

Площадь кухни: 11 м²

Жилая площадь: 31.4 м²

NISSAN JUKE
2017 В
КРЕДИТ - ОТ
7 500 РУБ. В
МЕСЯЦ.

nissan.ru/Модели/Juke

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_55.9_m_714_et._1083290505

☆ 2-к квартира, 55.9 м², 7/14 эт. 3 000 000 ₽

Юлия

8 905 585-47-73

Написать сообщение

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 7

Этажей в доме: 14

Тип дома: кирпичный

Название объекта недвижимости: ЖК
«Тернопольский»

Корпус, строение: строение 4

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул.Тернопольская/Рахманинова/Мусоргского,
стр.4, к.1 [Посмотреть карту](#)

Срочно! Продам 2-ком. квартиру по ул. Рахманинова 4.

7/14-эт. кирп. дома. Не угловая. 56/32/11. Черновая отделка. Сдается декабрь
2017 г.

Или 8% на 3 года.
Программа "Простые
правила".
Подробности
официальном сайте!



Квартиры Олиничевский р-н



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_55.9_m_714_et._1083290505

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_61.1_m_514_et_928164290

★ 2-к квартира, 61.1 м², 5/14 эт.

№ 928164290, размещено 17 июля в 17:19  149 (+5)

▼ 2 890 000 ₽

Купить в ипотеку

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ОАО
«Пензастрой»

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 5

Этажей в доме: 14

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 61.1 м²

Площадь кухни: 32.2 м²

Жилая площадь: 10.6 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Тернопольский»

Корпус, строение: строение 3

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул.Тернопольская/Рахманинова/Мусоргского,
стр.3 [Посмотреть карту](#)

Продается 2 - комнатная квартира в ЖК «Тернопольский» 3 стр, 5п

Этаж/этажность: 5/14

Общая площадь: 61, 10 кв м

Жилая площадь: 32, 2 кв м

Площадь кухни: 10, 6 кв м

Общие технические характеристики:

- Количество лифтов в каждой секции: 2
- Панорамное остекление: нет

8 927 375-18-80

Написать сообщение

Агентство

Центр риэлторского сервиса
"Центрис"

На Avito с августа 2012 

Контактное лицо

Наталья

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул.Тернопольская/
Рахманинова/Мусоргского, стр.3

Центр риэлторского сервиса
"Центрис"

Центр риэлторского сервиса «ЦЕНТРИС»
РАСТУЩАЯ И СОВРЕМЕННАЯ
КОМАНДА ПРОФЕССИОНАЛОВ, которая
является одним из лидеров рынка!

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_61.1_m_514_et._928164290

★ 2-к квартира, 61.1 м², 5/14 эт. 2 890 000 ₽

Наталья

8 927 375-18-80

Написать сообщение

- Цокольный этаж: есть
 - Коммерческие помещения: есть
- Срок передачи: 4 квартал 2017 г
Цена: 2 890 000 руб



213 объявлений агентства

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/2-k_kvartira_61.1_m_514_et._928164290

← → ↻ ⓘ bazarpnz.ru/ann/30455560/



Продам 2-х комн. квартиру по ул. Тернопольская стр.3

Цена: 2 630 000 руб.

(по курсу ЦБ на 02 августа 2017 г. приблизительно \$43413.67 или €36685.73)

Количество комнат: 2 комнаты

Общая площадь: 61.1 кв.м.

Жилая площадь: 32.2 кв.м.

Продам 2-х комн. квартиру по ул. Тернопольская стр.3. (2 этаж кирпичного дома. 61, 1/32, 2/10, 6 кв.м, застройщик «Пензастрой», лоджия 7, 5 кв.м. Распашонка. Черновая отделка: стяжка, штукатурка, разводка отопления и электрики, счетчики. дом сдан.
Цена: 2 630 000 руб.

Контактная информация:

Телефон: [259259](tel:259259)

Район города: [Арбеково ближнее](#)



Поднять



Выделить



Прикрепить

Объявление №30455560

Дата размещения объявления: 02.08.2017 10:40

Дата публикации объявления: 02.08.2017 10:48

Дата окончания публикации: 05.08.2017 10:40

Объявление просмотрели 22 раза

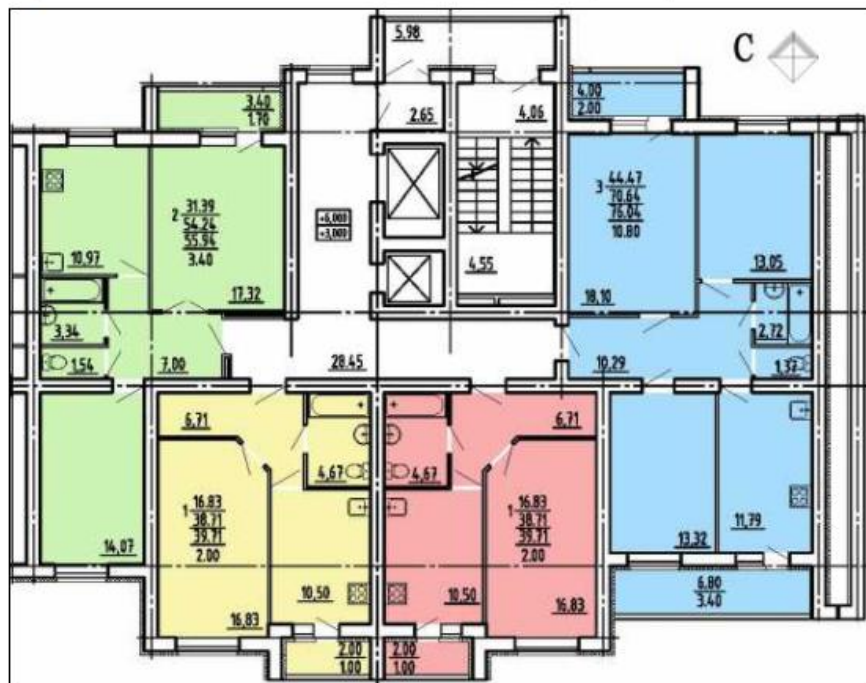


<http://bazarpnz.ru/ann/30455560/>

→ Надежный | <https://rosrealt.ru/penza/kvartira/4101293>

[Главная](#) / [Пензенская область](#) / [Пенза](#) / [Купить квартиру](#) / Объявление № 4101293

Продается 2-комнатная квартира



Пенза, улица Тернопольская, 4
Арбеково близнее

2-комнатная, 56 кв.м., в новостройке,
без ремонта
10 этаж из 12

Общая стоимость: **2 350 000 руб.**
эконом-класс

89677017870, МЦН

Агентство недвижимости «МЦН»



Просмотров: 426
Обновлено: 17.07.2017 07:46:35

Квартиры со скидкой
до 700 т.р.!

novotushino.com



Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Яндекс.Директ



Квартира в Сочи
2ком., 89 кв.м., Центр,
Орджоникидзе ул.

→ Надежный | <https://rosrealt.ru/penza/kvartira/4101293>

Продается квартира 2-х комн.в новостройке, на ул.Тернопольская, 4 строение. Площадь 56/31,39/10,97. Квартира с черновой отделкой, стяжка, штукатурка, электроразводка, счетчики. Дом будет сдаваться в конце 2017 г. Застройщик Пензастрой, отделка хорошего качества, ровные стены. 10 этаж стоимость 2350000 руб. 5 этаж 2570 т.р.

<https://rosrealt.ru/penza/kvartira/4101293>

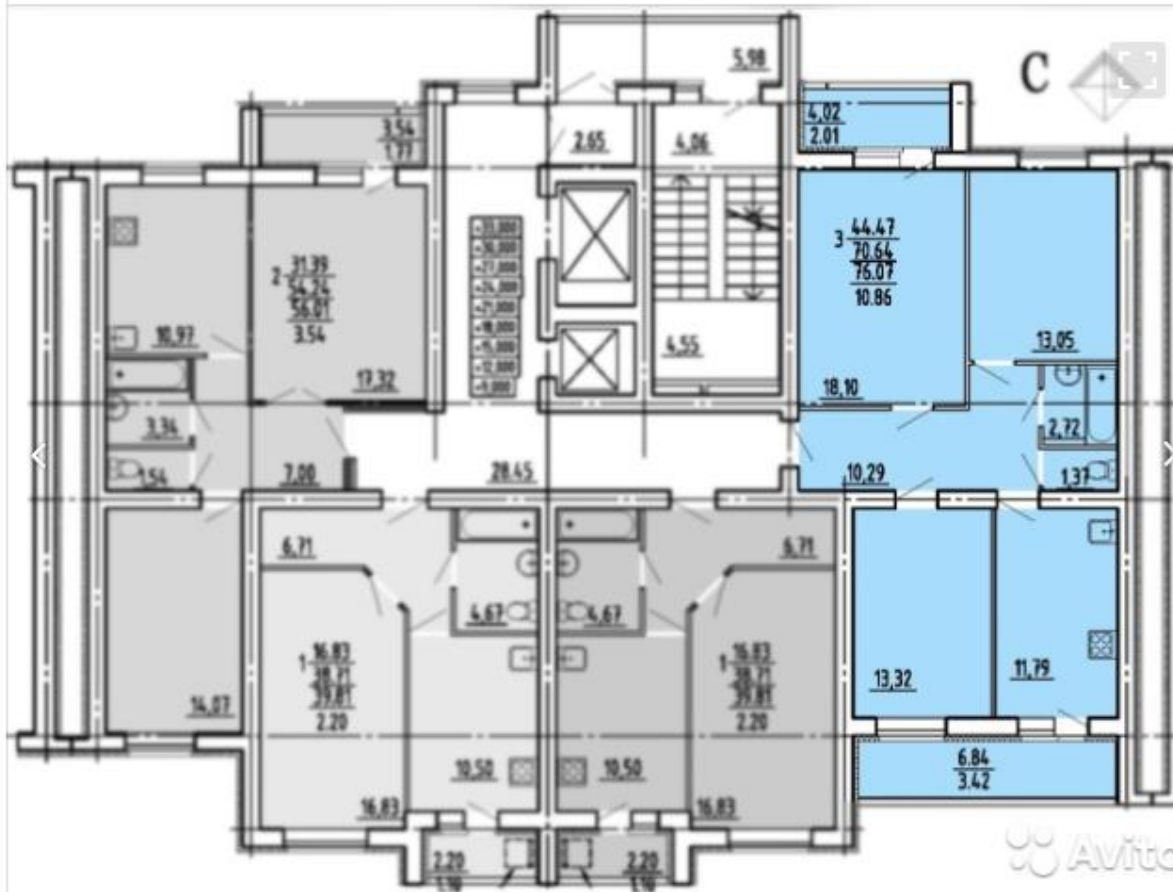
Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_314_et_1178573817

☆ 3-к квартира, 76 м², 3/14 эт.

№ 1178573817, размещено 24 июля в 16:16 👁 569 (+3)

2 750 000 ₽

Купить в ипотеку



8 927 289-53-96

Написать сообщение

Агентство
РК "РОСТ"

Подтвержден   
На Avito с марта 2014

Контактное лицо
Герман

Адрес
Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, Рахманинова



СВОЯ
КВАРТИРА ЗА
18709 РУБ/
МЕС - ОТ 3,24
МЛН РУБ.

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_314_et._1178573817

☆ 3-к квартира, 76 м², 3/14 эт. 2 750 000 ₽

Герман

8 927 289-53-96

Написать сообщение

Количество комнат: 3-комнатные Общая площадь: 76 м²
Этаж: 3 Площадь кухни: 45 м²
Этажей в доме: 14 Жилая площадь: 12 м²
Тип дома: кирпичный

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, Рахманинова

[Посмотреть карту](#)

Продается 3ком. кв. в ЖК «Тернопольский» стр. 4
3 этаж 12ти этажной жилой секции кирпичного дома переменной этажности.
76.7 кв.м. - общая площадь.
44.3 - жилая (комнаты 13.7+13.3+17.6)
11.7 - кухня
6.7 - лоджия(будет остеклена)
В квартире, при сдаче застройщиком, будут выполнены следующие работы:
штукатурка стен с проведением электропроводки и установкой выключателей
и розеток согласно проекту; установка пластиковых оконных блоков в том
числе и остекление лоджии; монтаж системы отопления с разведением под
стяжкой и установкой биметаллических радиаторов отопления; установка
счетчиков учета воды и электричества.
Сдача дома по проектной декларации - 4 кв. 2017 года.
Застройщиком выступает компания ОАО «Пензастрой».
Цена формируется со скидкой от цен застройщика, рассмотрим различные
варианты оплаты, в том числе, рассрочку платежа.

И П О Т Е К А

6,75%

a101.ru/Новая+Москва/A101

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



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

« П А Н О Р А М А С К О Л К О В О »

ПЕНТХАУСЫ от 8 МЛН. рублей

Минское шоссе, 1,5 км от МКАД



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_314_et._1178573817

Надежный | https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_72.9_m_1112_et._900656856

★ 3-к квартира, 72.9 м², 11/12 эт.

№ 900656856, размещено 14 июля в 15:41 588 (+5)

3 185 000 ₽

Купить в ипотеку

Тип участия: ДДУ

Официальный застройщик: ОАО
«Пензастрой»

Количество комнат: 3-комнатные

Этаж: 11

Этажей в доме: 12

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 72.9 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Тернопольский»

Корпус, строение: строение 3

Адрес: Пенза, р-н Октябрьский, ул.Тернопольская/Рахманинова/Мусоргского,
стр.3 [Посмотреть карту](#)

продается квартира по ул. Тернопольская, строение 3, дом близится к завершению, запланированная дата сдачи 2 кв. 2017 г. Удобное расположение дома. Все в шаговой доступности. Застройщик "Пензастрой". Более подробная информация по телефону. Собственник.

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство

Собственник

Подтвержден

На Avito с сентября 2015

Контактное лицо

Рафик

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Октябрьский, ул.Тернопольская/
Рахманинова/Мусоргского, стр.3

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/3-k_kvartira_72.9_m_1112_et._900656856

www.pnzstroi.ru/announces/97710

Продам 3х ком. квартиру в новом доме в ЖК Тернопольский

1481014075 ср. 2017-05-10 10:10

Квартиры и комнаты

Вид объекта: Новостройка

Район: Арбеково (ближнее)



ID: 97710

Просмотров: 120

Создано: 10.05.17

Изменено: 02.08.17

Количество комнат: 3 комнатная

Продам 3х ком. квартиру в новом доме в ЖК Тернопольский

общая площадь квартиры 76,04/44,47/11,77 м2. (6 б.с кв 223)

Удобная планировка, отдельный с/у, выход на лоджию (3,54 м2) из гостиной.

Черновая отделка от застройщика.

Сдача дома 4 кв. 2017 года.

Рассмотрим все варианты оплаты

Цена 2 850 000 руб

Цена: 2 850 000 руб.

Кредитный калькулятор

Характеристики жилой недвижимости

Общая площадь: 76 кв.м.

Цена: 2 850 000 руб. (кв.м. = 37500 руб.)

Контактная информация

Телефон: 8(953)-024-4304

<http://www.pnzstroi.ru/announces/97710>

www.pnzstroi.ru/announces/99680

Продается 3-х комн.кв. в ЖК Тернопольский, ул. Рахманинова стр.4.

АН «Wall Street» пн, 2017-07-10 17:51

Квартиры и комнаты

Вид объекта: Новостройка

Район: Арбеково (ближнее)

ID: 99680

Просмотров: 62

Создано: 10.07.17

Изменено: 10.07.17



Количество комнат: 3 комнатная

Продается 3-х комн.кв. в ЖК Тернопольский, ул. Рахманинова стр.4.

11 этаж 14 кирпичного дома, общая площадь 76 кв.м, жилая 45 кв.м, кухня 12 кв.м. Черновая отделка. Очень развитый район, в шаговой доступности ТЦ различных направлений, школа, д.сад.

Цена 2 800 т.р. торг.

Цена: 2 800 000 руб.

[Кредитный калькулятор](#)

[Сделать онлайн заказ](#)

Характеристики жилой недвижимости

Общая площадь: 76 кв.м.

Цена: 2 800 000 руб. (кв.м. = 36842 руб.)

Контактная информация

Имя: Светлана

Телефон: 8(841)-246-4441

E-mail: 1@wallstreetdom.ru

Информация о компании:



АН «Wall Street»

Тел.: 8 (8412) 46-44-41

<http://www.pnzstroi.ru/announces/99680>

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

ДОГОВОР № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14 участия в долевом строительстве жилого дома

г. Пенза

«03» августа 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй» (сокращенное наименование - ООО «Т-Строй»), в лице Генерального директора Киреева Андрея Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

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

1. Предмет договора, характеристика объекта

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

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

№ кв.	Кол-во комн. ат	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь без учета балкона/лоджии, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом балкона/лоджии (с коэф. 0,3/0,5), кв.м.	Этаж	№ б/с	Подъезд	Цена за 1 кв.м., руб.	Стоимость, руб.
1323	1	15,05	36,27	37,29	10	В-1	9	39 635	1 478 000
1329	1	15,05	36,27	37,29	11	В-1	9	39 635	1 478 000
1378	2	30,25	55,53	56,66	2	Б-1.2	10	38 475	2 180 000
1406	2	30,25	55,53	56,66	9	Б-1.2	10	38 475	2 180 000
1410	2	30,25	55,53	56,66	10	Б-1.2	10	38 475	2 180 000

1411	3	47,49	77,86	79,24	10	Б-1.2	10	36 459	2 889 000
1412	3	47,49	77,86	79,24	11	Б-1.2	10	36 459	2 889 000
1414	2	30,25	55,53	56,66	11	Б-1.2	10	38 475	2 180 000
1416	3	47,49	77,86	79,24	12	Б-1.2	10	36 459	2 889 000
1418	2	30,25	55,53	56,66	12	Б-1.2	10	38 475	2 180 000
1419	3	47,49	77,86	79,24	12	Б-1.2	10	36 459	2 889 000
1424	3	47,49	77,86	79,24	14	Б-1.2	10	36 459	2 889 000
1427	3	47,49	77,86	79,24	14	Б-1.2	10	36 459	2 889 000
1430	2	30,25	55,53	56,66	15	Б-1.2	10	38 475	2 180 000
Итого:		496,54	872,88	889,98					33 370 000

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

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

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

Настоящим договором не предусмотрено предоставление и установка

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

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

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

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

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

2. Правовые основания к заключению договора

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным

законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – «Федеральный закон»).

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

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

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

договор субаренды земельного участка № 30 от «30» января 2015г., заключенный между Застройщиком в 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 не возобновляемой кредитной линии № 87 от 08 августа 2014 года, заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ОАО «СКМ Ин»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 54/8624/0013/39/3 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 от 22.06.2015 г. к Договору ипотеки № 54/8624/0013/39/3 от 22.06.2015 в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «СтройСити» (сокращенное наименование ООО «СтройСити», ОГРН 1055802577137, ИНН 5835061563, юридический адрес и место нахождения: г. Пенза, ул. Строителей, д. 16) обязательств по Договору о предоставлении банковской гарантии № 54/8624/0013/39 от 17.01.2014 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Гарант) и ООО «СтройСити»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 47/2 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 к Договору ипотеки № 47/2 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Обществом с ограниченной «СтройЭлита» (сокращенное наименование ООО «СтройЭлита», ОГРН 1045803504207, ИНН 5837022143, юридический адрес и место нахождения: г. Пенза, ул. Строителей, д. 16) обязательств Договору об открытии не возобновляемой 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 не возобновляемой 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 не возобновляемой 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 не возобновляемой кредитной линии № 1169 от 24.12.2013 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ООО «Новострой»; Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») по Договору ипотеки № 67/2 от 22.06.2015 г. и Дополнительному соглашению № 1 к договору ипотеки № 67/2 от 22.06.2015 г. в обеспечение исполнения Открытым акционерным обществом «СКМ Инжиниринг» (сокращенное наименование ОАО «СКМ Ин», ОГРН 1077762299955, ИНН 7729587090, юридический адрес и место нахождения: г.Москва, Мичуринский проспект, д.80) обязательств по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 67 от 16.06.2014 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) и ОАО «СКМ Ин».

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

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартир, составляет 33 370 000 (Тридцать три миллиона триста семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, в том числе на оплату фактически используемых на строительство Жилого дома кредитов и займов, а также процентов по ним, и денежных средств на оплату услуг застройщика.

3.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в срок до 12.01.2018 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 уменьшению общей площади каждой из Квартир на величину, превышающую 3 % от планируемой общей площади каждой из Квартир. Излишне уплаченные денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

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

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию секции (блок-секции) Б-1.1, Б-1.2, В-1 Многоквартирного дома (результат 1-го этапа строительства Многоквартирного дома) не позднее 3 квартала 2018 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 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 приемки Квартир по акту приема-передачи 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 июня 2019 года. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Квартир.

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

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

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

строительства со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче Квартир.

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

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

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

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

7. Ответственность Сторон

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи Объекта, последний считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства, при этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не 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 1 668 500 (Один миллион шестьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

7.5. В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 4.2.4. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1 668 500 (Один миллион шестьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

7.6. В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 5.3. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1 001 100 (Один миллион одна тысяча сто) рублей 00 копеек.

7.7. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Цедентом 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» (ИНН 1832008660, адрес: 127018, г.Москва, ул.Складочная, 1, строение 15) на срок до 01.04.2018 года, выгодоприобретателем по договору страхования является Участник долевого строительства.

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

11.6. Настоящий договор с план - схемами составлен на русском языке в четырех экземплярах,

имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, два экземпляра выдается на руки Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику.

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: 119361, г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 47А, строение 1, этаж 3, комната 10, ИНН 5836623840 КПП 772901001, р/с 40702810300010003465 ПАО Банк «Кузнецкий», к/с 301018104000000000707, БИК 045655707

Генеральный директор



А. Д. Киреев

12.2. Участник долевого строительства:

ООО УК «Радомир» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»

Местонахождение: 119361, г. Москва, Мичуринский проспект, д.80

ИНН 7729566990, КПП 772901001, ОГРН 78947634

расчетный счет 40701810038040000137 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044825225

Генеральный директор



Л. М. Афанасьева

«Согласовано»

ООО «СДК «Гарант»

по Доверенности № 131 от 01.12.2015 года



Филькин С. П.

План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14

участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1323

1-комнатная

10-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 36,27 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 37,29 м²

Жилая площадь – 15,05 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:
Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»
А.Д. Киреев
ООО «УК «Радомир» Д.У.» ЗПИФ
недвижимости «КМ Капитал»
П.М. Афанасьева



План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1329

1-комнатная

11-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 36,27 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 37,29 м²

Жилая площадь – 15,05 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»
А.Д. Киреев

ООО «УК «Радомир» Д.У.» ЗПИФ
недвижимости «СМ Капитал»
И.М. Афанасьева



План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14

участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1378

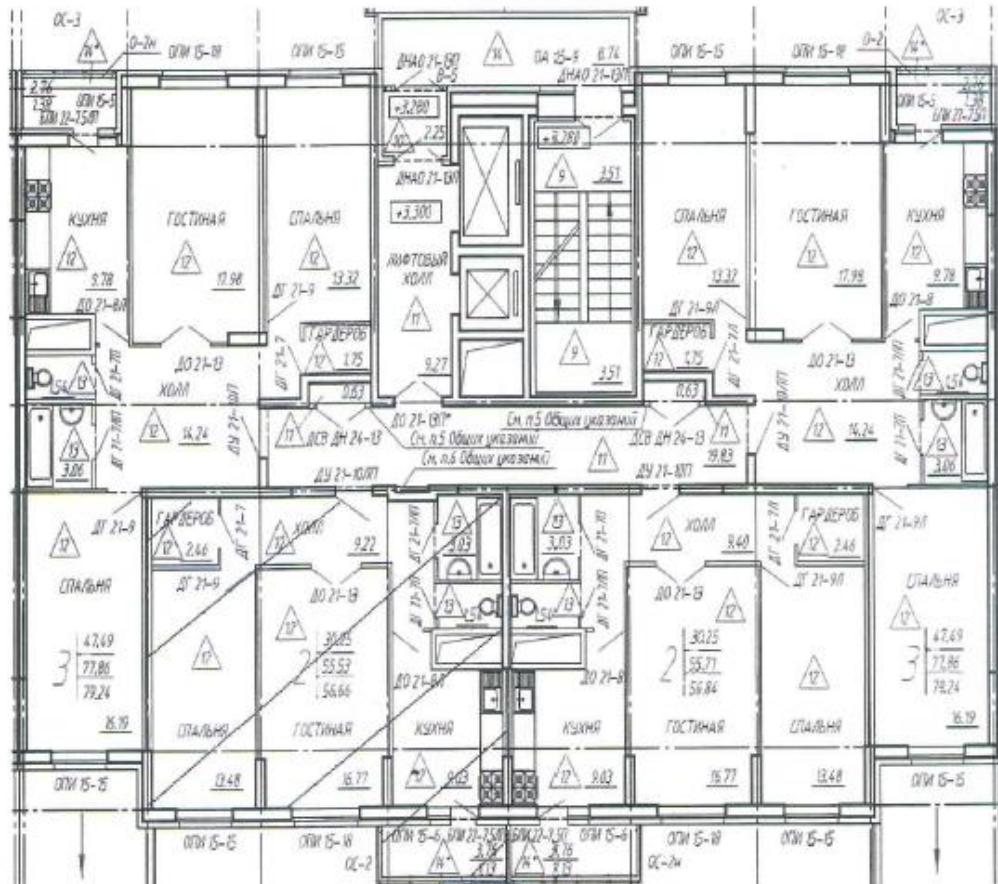
2-комнатная

2-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 55,53 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 56,66 м²

Жилая площадь – 30,25 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»
А.Д. Киреев

ООО «УК «Радомир» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СКМ Капитал»
И.М. Афанасьева



План-схема
к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома
от 03.08.2016 года.

Кв. № 1406

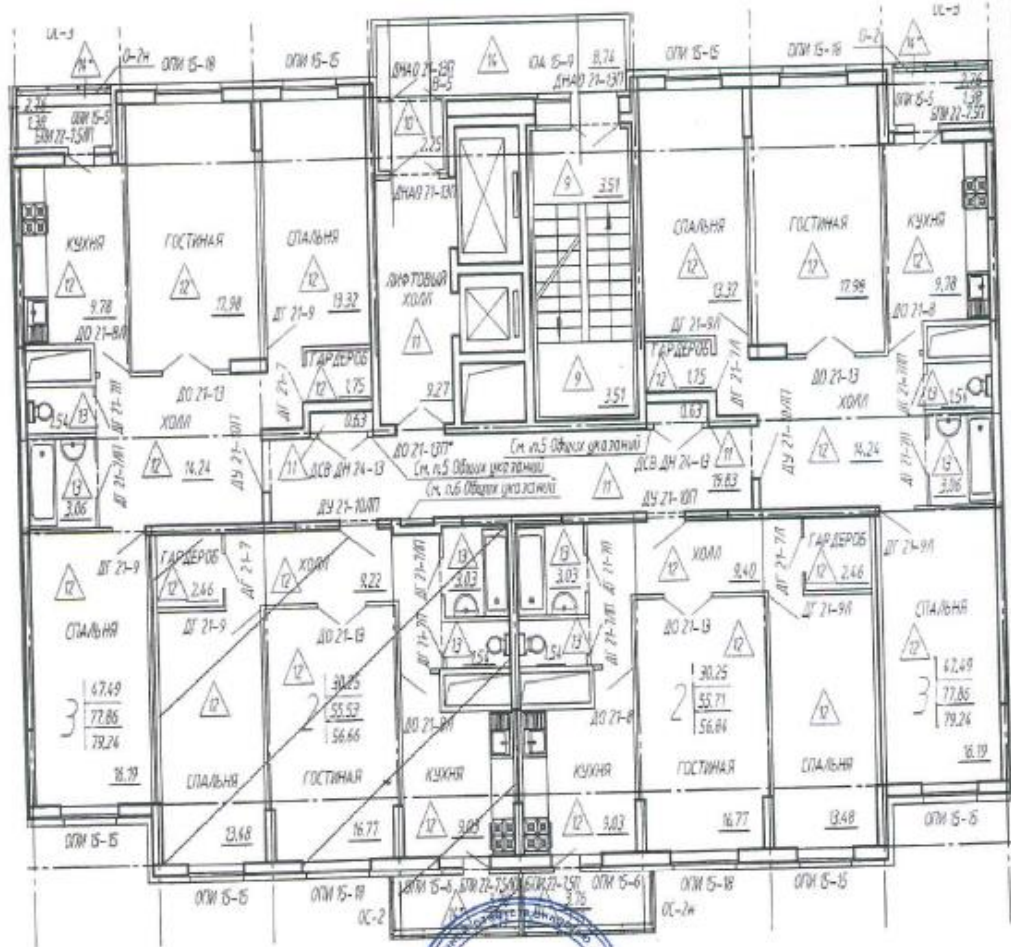
2-комнатная

9-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 55,53 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 56,66 м²

Жилая площадь – 30,25 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»
А.Д. Киреев
ООО «УК «Радомир» «ДУ» ЗПИФ
недвижимости «ИММОБИЛ Капитал»
Л.М. Афанасьева

План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1410

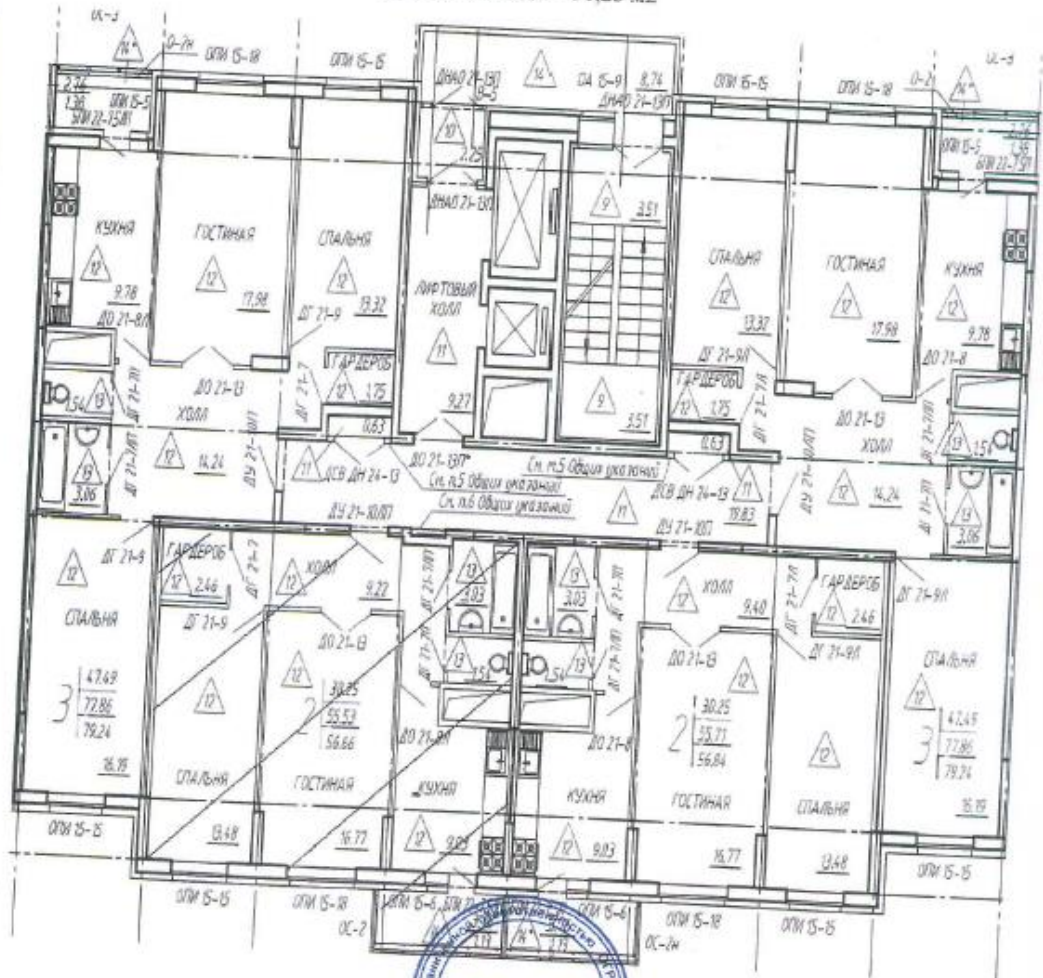
2-комнатная

10-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 55,53 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 56,66 м²

Жилая площадь – 30,25 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



«Т-Строй»
А. Д. Киреев

ООО «УК «Владимир» «ДУ» СПИФ
недвижимость
Л. М. Аланасьева



План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1411

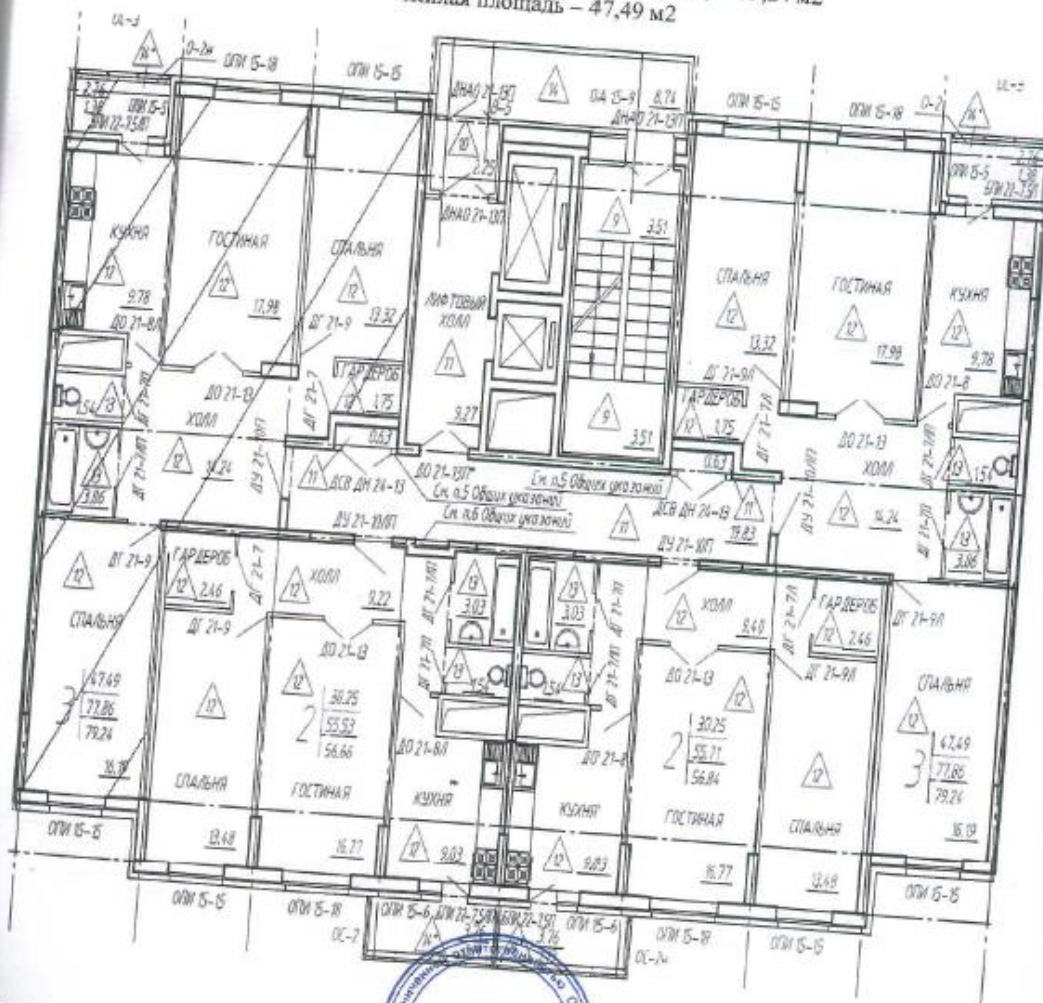
3-комнатная

10-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 77,86 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 79,24 м²

Жилая площадь – 47,49 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»
А.Д. Киреев

ООО «УК «Радон»
ЗПИФ
«Жилищно-коммунальный капитал»
А.А. Афанасьева



План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома
от 03.08.2016 года.

Кв. № 1412

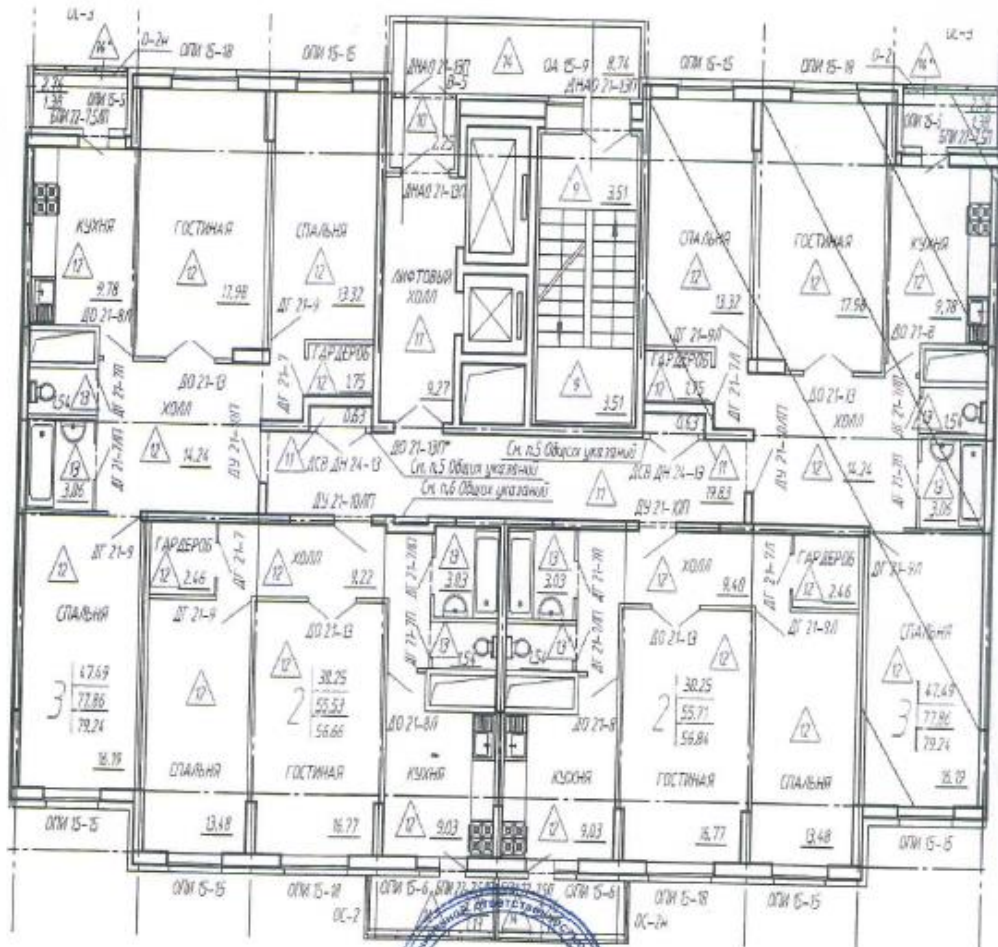
3-комнатная

11-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 77,86 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 79,24 м²

Жилая площадь – 47,49 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»
А.Д. Киреев
ООО «УК «Радомир» (ОУ) ЗПИФ
недвижимости СКМ Капитал
И.М. Афанасьева

План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1414

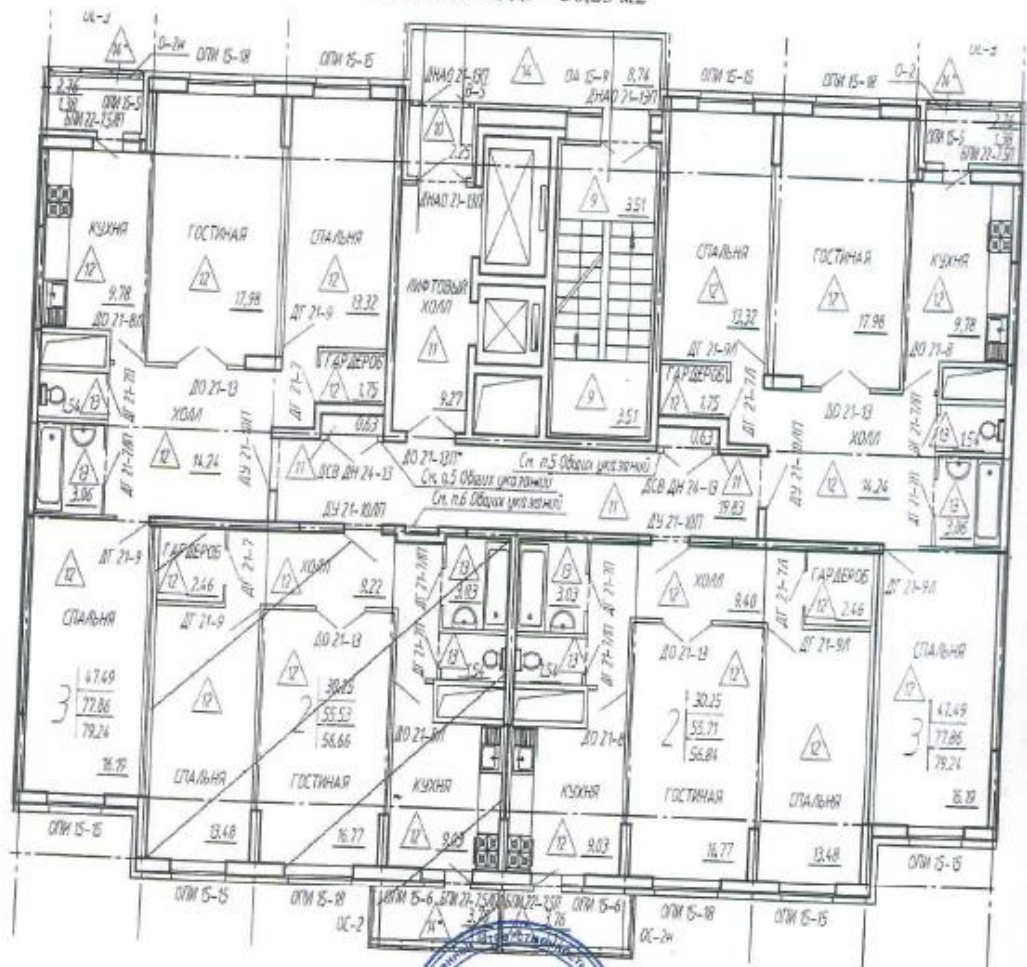
2-комнатная

11-этаж

Общая площадь без учета лоджки – 55,53 м²

Общая площадь с учетом лоджки (с коэфф.0,5) – 56,66 м²

Жилая площадь – 30,25 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»

А.Д. Киреев

ООО «УК «Радомир» «ИУ» ЗПИФ
недвижимости «СКМ-Капитал»
И.М. Афанасьева



План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1416

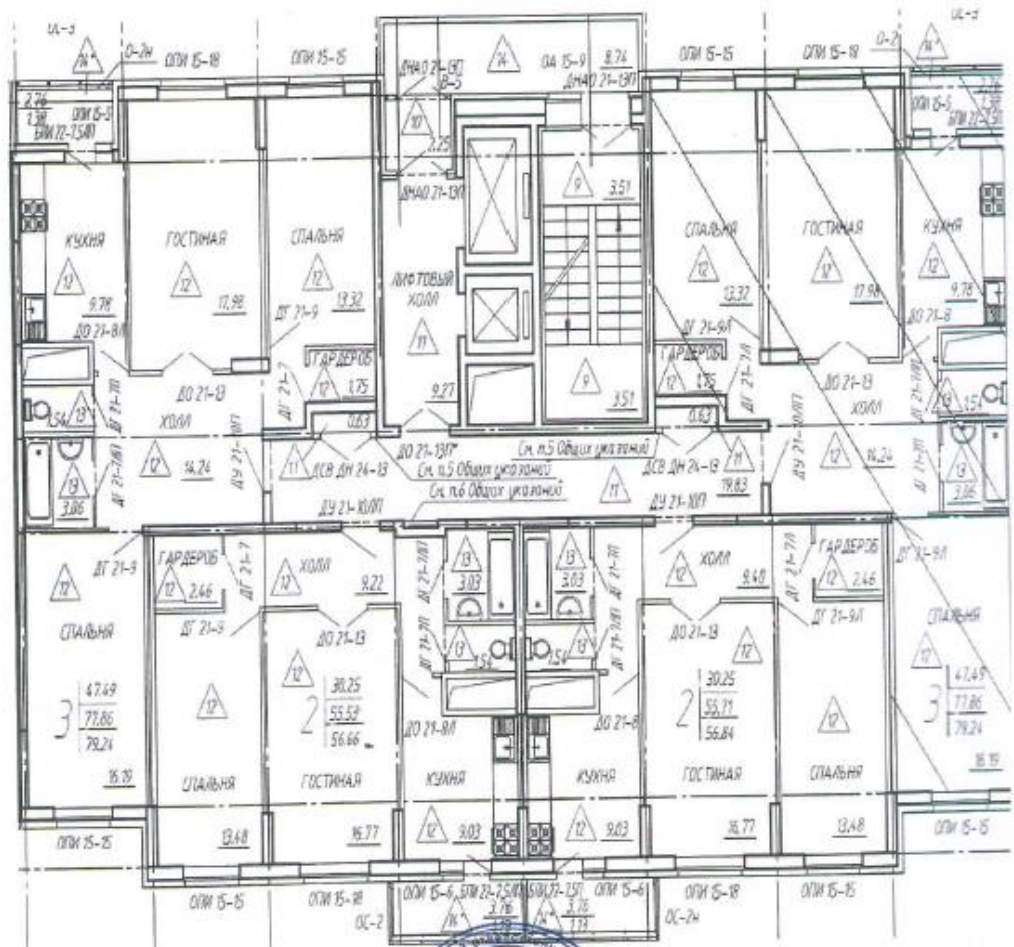
3-комнатная

12-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 77,86 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 79,24 м²

Жилая площадь – 47,49 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1418

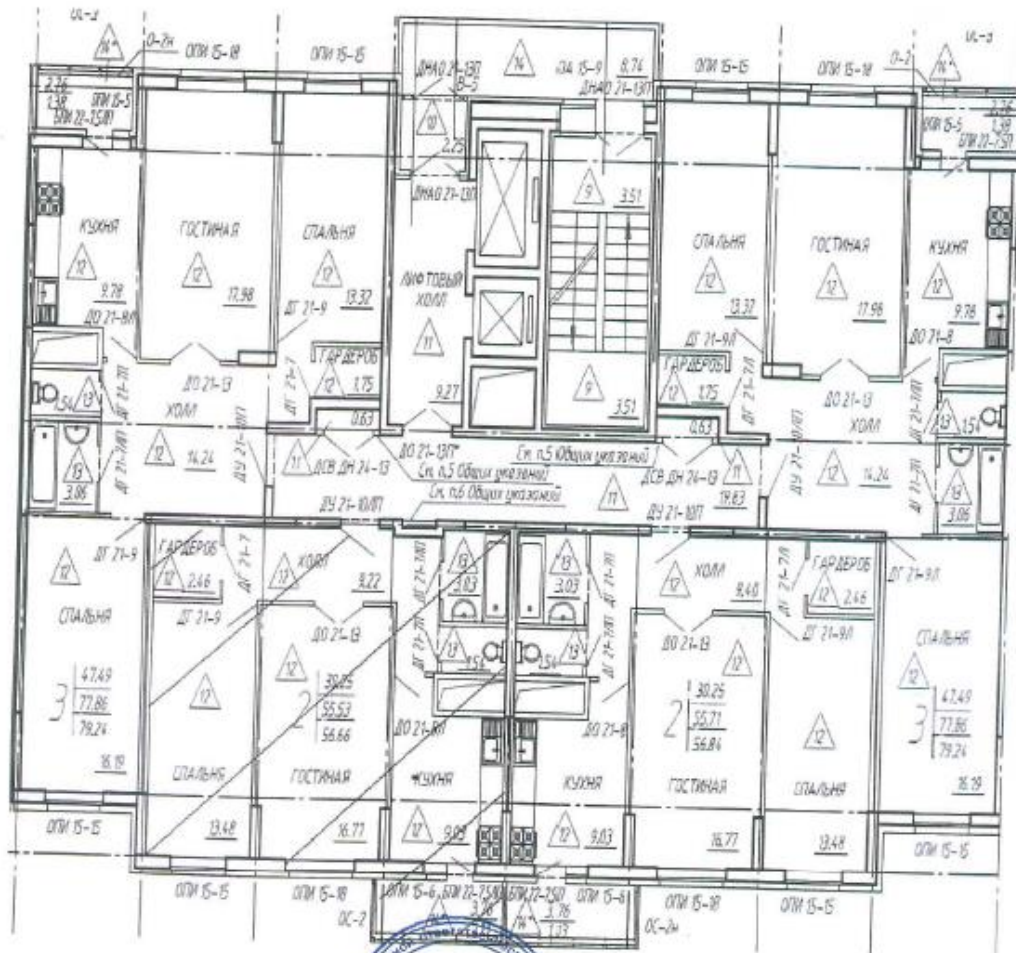
2-комнатная

12-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 55,53 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 56,66 м²

Жилая площадь – 30,25 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»
А.Д. Киреев

ООО «УК «Радомир»» «ОУ «ЗПИФ
недвижимости «СКМ Капитал»»
И.М. Афанасьева



План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1419

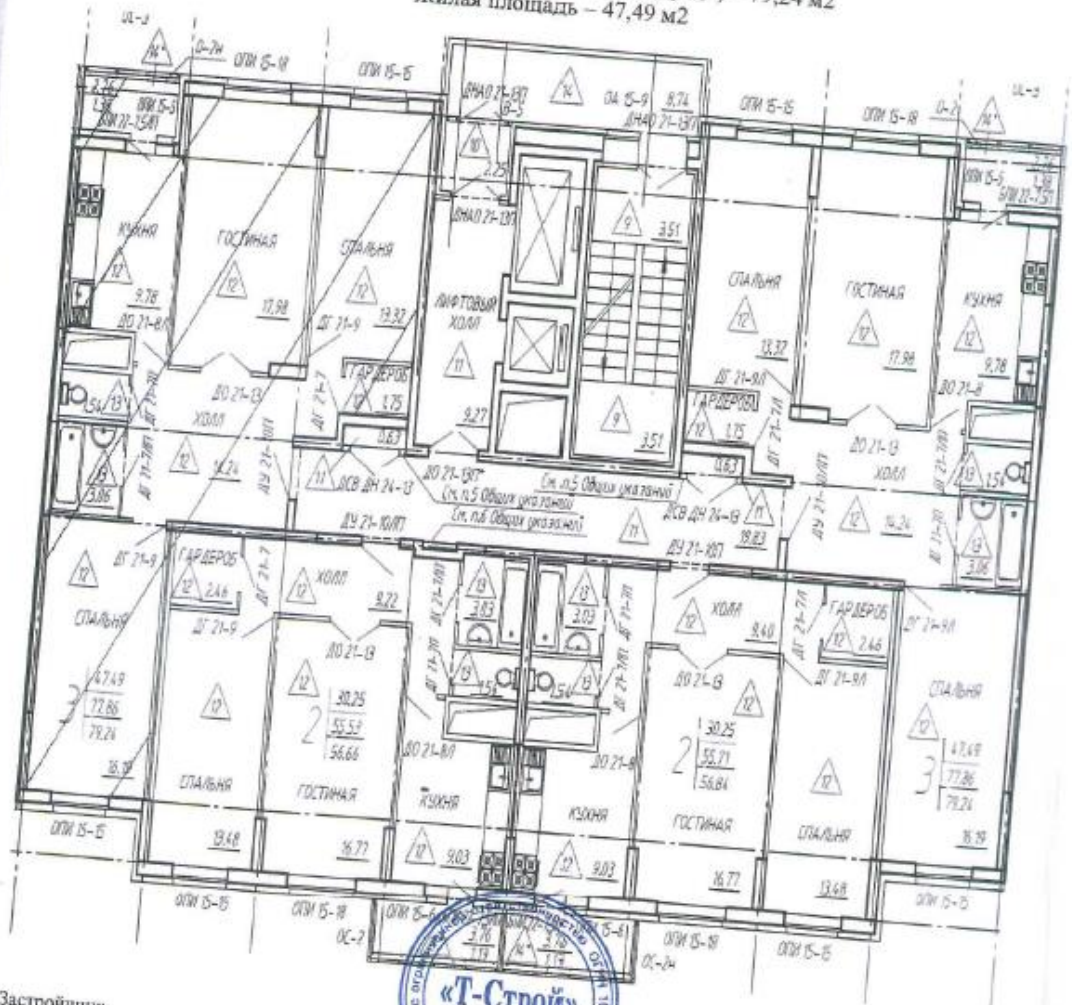
3-комнатная

12-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 77,86 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф. 0,5) – 79,24 м²

Жилая площадь – 47,49 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



«Т-Строй»
А.Д. Киреев

ООО «СК «Радомир»» «ДУ» «АПИФ»
недвижимость «СКМ-Капитал»
Афанасьева

План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1424

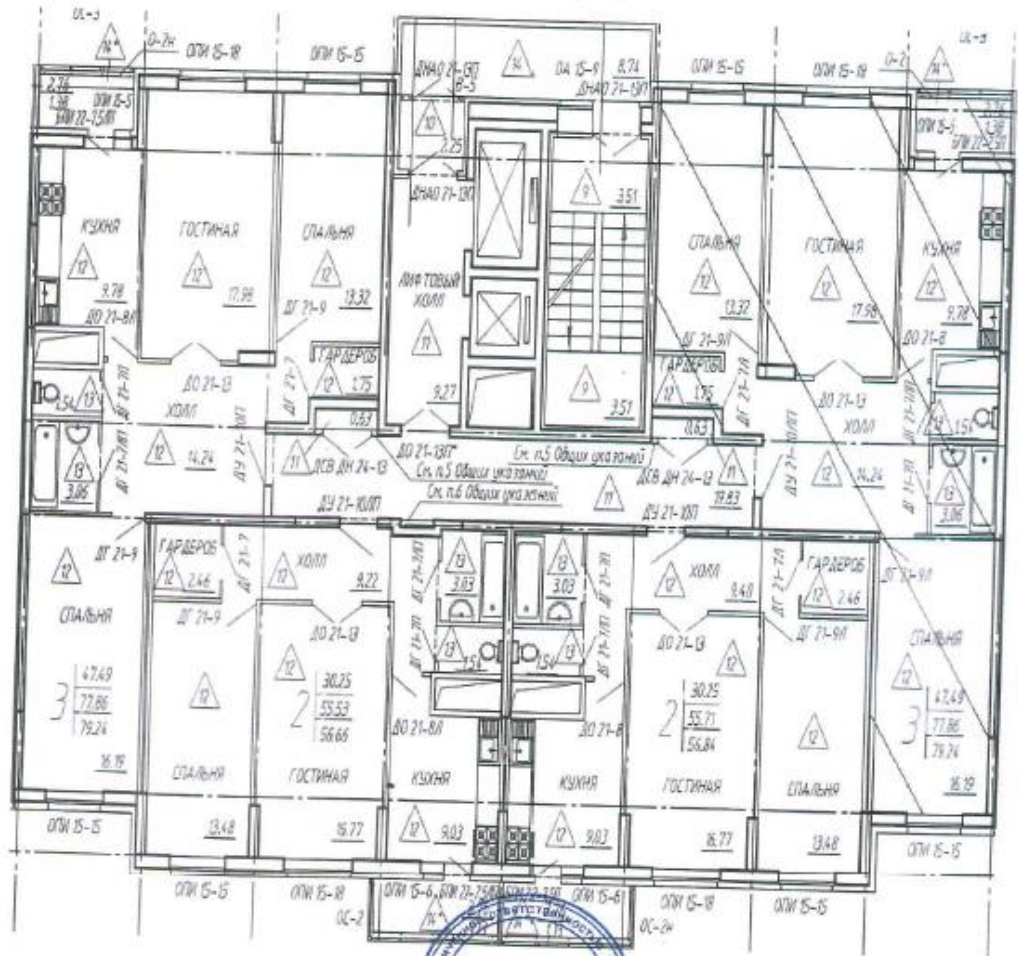
3-комнатная

14-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 77,86 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 79,24 м²

Жилая площадь – 47,49 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



ООО «Т-Строй»
исполнитель «СКМ-Капитал»
И. М. Афанасьева



План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14

участия в долевом строительстве жилого дома

от 03.08.2016 года.

Кв. № 1427

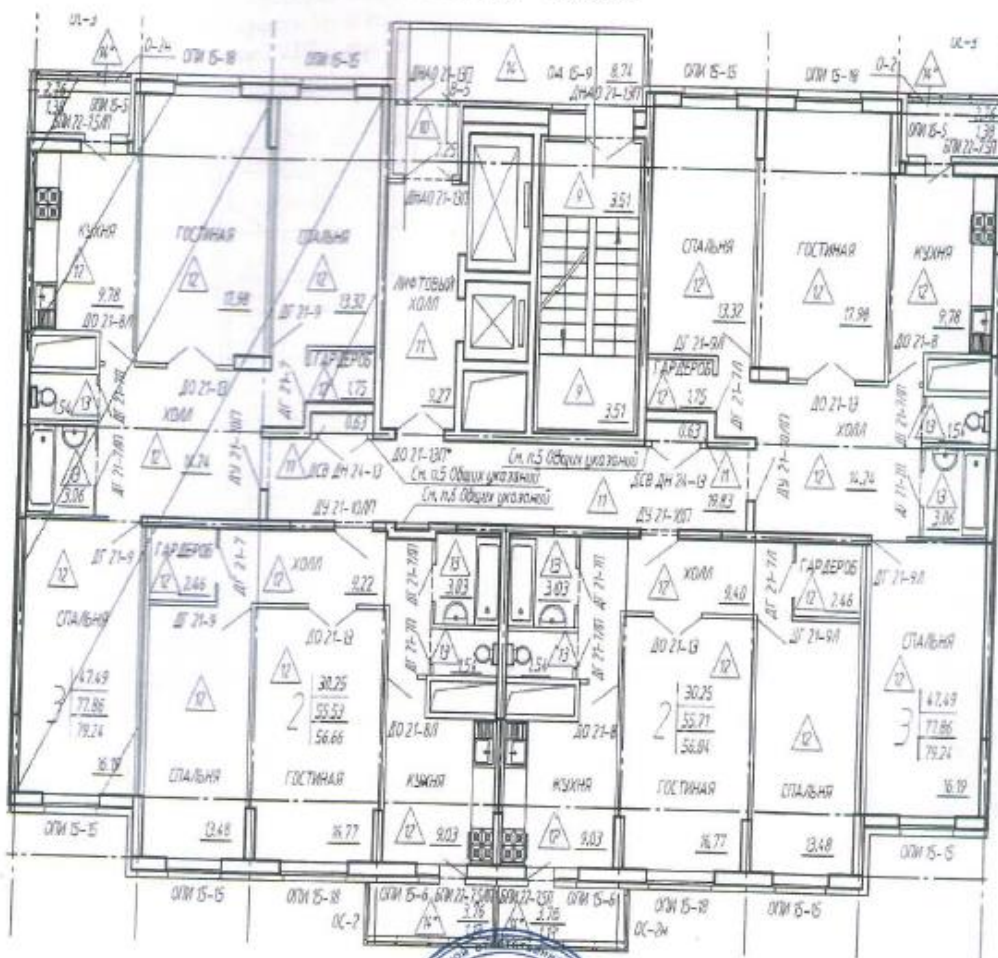
3-комнатная

14-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 77,86 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф.0,5) – 79,24 м²

Жилая площадь – 47,49 м²



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



А.Д. Киреев
ООО «УК «Радомир»» ЗПИФ
недвижимости «ОКМ Капитал»
Л.М. Афанасьева

План-схема

к договору № 10/6А-ДУ-11/СКМК-14
участия в долевом строительстве жилого дома
от 03.08.2016

от 03.08.2016 года.

КВ. № 1430

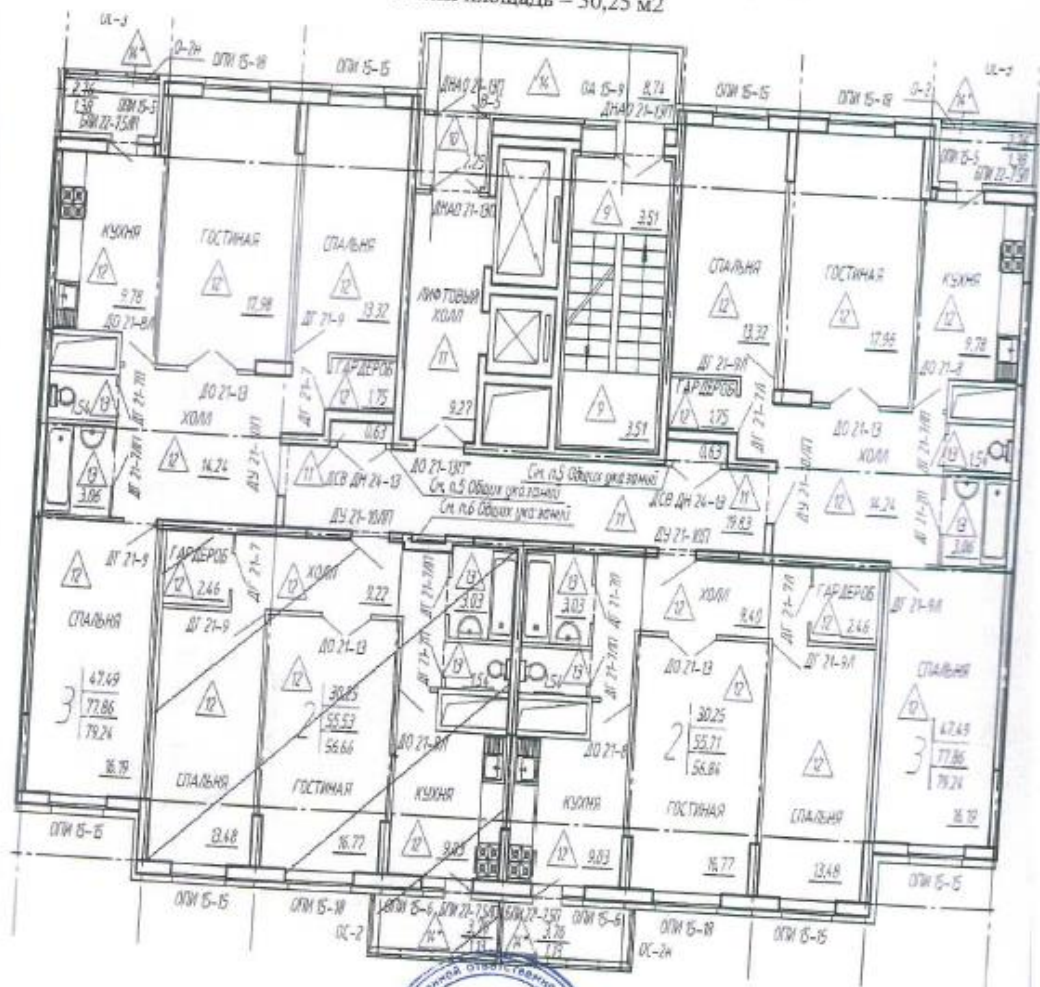
2-комнатная

15-этаж

Общая площадь без учета лоджии – 55,53 м²
площадь с учетом лоджии (за вычетом балкона) – 60,11 м²

Общая площадь с учетом лоджии (с коэфф. 0,5) – 56,66 м²
Жилая площадь – 30,25 м²

Жилая площадь – 30,25 м2



Застройщик:
Генеральный директор:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:



О «Т-Строй» А.Д. Кирсев

ООО «УК «Радомир»» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СКМ Капитал»
Л. М. Афанасьева

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Пензенской области

Номер регистрационного округа 58

Произведена государственная регистрация

Акционерное общество «Богдановский стр. в.

Дата регистрации 12.07.2016

Номер регистрации 58-58/2016-58/2016-4223/1

Регистратор И.А. Богданов (подпись)



Всего пронумеровано, прошитуровано
и скреплено печатью

И.А. Богданов (подпись)
Генеральный директор



И.А. Богданов (подпись)

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе

Дата размещения: «02» марта 2015 г.

1. Информация о застройщике		
1.1.	Фирменное наименование	Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй». Сокращенное наименование – ООО «Т-Строй».
1.2.	Место нахождения. Режим работы.	Юридический адрес: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5. Фактический адрес: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5. Режим работы: понедельник – пятница: с 9 ч. 00 мин. до 18 ч. 00 мин.; обед: с 13 ч. 00 мин. до 14 ч. 00 мин.; выходные: суббота, воскресенье. Информацию по всем интересующим вопросам можно получить по телефону: (8412) 203-000.
1.3.	Сведения о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации серии 58 № 001251124 от 02 августа 2006 г. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серии 58 № 001228392 ОГРН 1065836023880, ИНН 5836623840, КПП 583601001
1.4.	Сведения об учредителях (участниках)	Общество с ограниченной ответственностью «РВС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» - 100%.
1.5.	Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов	Застройщик принимал участие в строительстве: - 17-этажного жилого дома по адресу: г. Пенза, ул. Маршала Крылова, 1 (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – IV квартал 2011 г.; фактически разрешение на ввод дома в эксплуатацию получено 29 июля 2011 года; дому присвоен почтовый адрес: г. Пенза, ул. Маршала Крылова, 13); - многоквартирного жилого дома (стр. № 1) со встроенными объектами социально-бытового обслуживания и торговыми помещениями в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 3) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – март 2015 г.; фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 30 мая 2014 года; дому присвоен почтовый адрес: г. Пенза, ул. Измайлова, д. 64); - многоквартирного жилого дома (№ 2) со встроенным административным помещением в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка г. Пенза (участок № 3) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – март 2015 г.; фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 28 августа 2014 года; дому присвоен почтовый адрес: г. Пенза, ул. Измайлова, д. 66); - многоквартирного жилого дома (стр. № 5 корпус 1) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 6) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – декабрь 2015 г.; фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 30 декабря 2014 года; дому присвоен почтовый адрес: г. Пенза, ул. Измайлова, д. 76). Застройщик принимает участие в строительстве: - многоквартирного жилого дома (стр. № 1) со встроенными нежилыми помещениями по ул. Суворова в г. Пензе (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – 2 квартал 2015 года); - многоквартирного жилого дома (стр. № 5 корпус 2) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 6) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016

		г.); - многоквартирного жилого дома (стр. № 3 корпус 1) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 4) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.); - многоквартирного жилого дома (стр. № 3 корпус 2) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 4) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.); - многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – март 2017 г.); - многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 2) со встроенными объектами социально-бытового обслуживания в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – декабрь 2016 г.).
1.6.	О допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, номере свидетельства о допуске к работам, сроке его действия, органе, выдавшем свидетельство	Работы по организации строительства жилого дома на основании договора с ООО «Т-Строй» осуществляет ООО «24 этаж», имеющее Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 1964.00-2015-5027169331-С-152 от 26.02.2015г., выданное саморегулируемой организацией - Некоммерческим партнерством по содействию развития предпринимательства в сфере строительного комплекса и ЖКХ «Большая Волга». Свидетельство действительно на всей территории РФ без ограничения срока действия.
1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности	Финансовый результат на день опубликования проектной декларации: Чистая прибыль составила 2 849 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности составил 223 041 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности составил 113 744 тыс. руб.
2. Информация о проекте строительства		
2.1.	Цель	Строительство многоквартирного жилого дома выше 5 этажей со встроенными нежилыми помещениями в микрорайоне № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (стр. № 11).
2.2.	Этапы	Строительство будет осуществляться в 4 этапа: 1) 1 этап – строительство блок-секций Б-1.1, Б-1.2, В-1; 2) 2 этап – строительство блок-секций Б-2, А-2.1, А-2.2; 3) 3 этап – строительство блок-секций А-2.3, А-2.4, Б-3; 4) 4 этап - строительство блок-секций В-2, А-1.
2.3.	Срок реализации	1 этап строительства: 1 квартал 2016 г. – 3 квартал 2018 г.; 2 этап строительства: 3 квартал 2015 г. – 2 квартал 2018 г.; 3 этап строительства: 2 квартал 2015 г. – 3 квартал 2017 г.; 4 этап строительства: 1 квартал 2015 г. – 2 квартал 2017 г.
2.4.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Межрегиональный институт экспертизы» №77-1-4-0100-14 от 28.08.2014г. Проектная документация и результаты инженерных изысканий по объекту: «Многоквартирный жилой дом выше 5 этажей со встроенными нежилыми помещениями в микрорайоне № 6 III очереди строительства жилого района Арбеково г. Пензы (стр. №11)», - соответствует требованиям технических регламентов, действующим техническим регламентам и требованиям к содержанию разделов проектной документации.
2.5.	Разрешение на строительство	1 этап строительства (блок-секции Б-1.1, Б-1.2, В-1) осуществляется на основании разрешения на строительство №RU58304000-333, выданного Администрацией города Пензы 30.12.2014 г. 2 этап строительства (блок-секции Б-2, А-2.1, А-2.2) осуществляется на основании разрешения на строительство №RU58304000-334, выданного Администрацией города Пензы 30.12.2014 г.

		3 этап строительства (блок-секции А-2.3, А-2.4, Б-3) осуществляется на основании разрешения на строительство №RU58304000-335, выданного Администрацией города Пензы 30.12.2014 г. 4 этап строительства (блок-секции В-2, А-1) осуществляется на основании разрешения на строительство №RU58304000-336, выданного Администрацией города Пензы 30.12.2014 г.
2.6.	Права на земельный участок. Элементы благоустройства.	Земельный участок площадью 36 482 кв. м, кадастровый номер 58:29:1008003:308, собственник – муниципальное образование г.Пенза. Застройщик владеет земельным участком на основании: - договора аренды № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 июня 2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-371, - дополнительного соглашения от 29 марта 2007г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 июня 2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-371, - дополнительного соглашения от 06 августа 2009г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 24 августа 2009 г., номер регистрации 58-58-35/023/2009-337, - дополнительного соглашения от 29 октября 2009г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 декабря 2009 г., номер регистрации 58-58-01/003/2009-938, - дополнительного соглашения от 20 июля 2010г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 05 октября 2010 г., номер регистрации 58-58-35/022/2010-817, - дополнительного соглашения от 22 февраля 2011г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 25 апреля 2011 г., номер регистрации 58-58-35/012/2011-544, - дополнительного соглашения от 09 августа 2011г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 28 сентября 2011 г., номер регистрации 58-58-35/023/2011-964, - дополнительного соглашения от 05 апреля 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 мая 2012г., номер регистрации 58-58-35/010/2012-057, - дополнительного соглашения от 21 августа 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18 февраля 2013 г., номер регистрации 58-58-35/001/2013-449, - дополнительного соглашения от 15 ноября 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18 февраля 2013 г., номер регистрации 58-58-35/001/2013-049», - дополнительного соглашения от 24 февраля 2014 г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 мая 2014 г., номер регистрации 58-58-35/013/2014-461», - договора субаренды земельного участка № 30 от «30» января 2015г., зарегистрированного 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.

		Предусмотрены следующие элементы благоустройства: детские спортивные и детские площадки для разных возрастов с игровым оборудованием, площадки для отдыха взрослых, площадки для хозяйственных целей, пешеходные дорожки и тротуары, твердое покрытие дорог и тротуаров, автостоянки для временного хранения автомобилей, устройство газонов, озеленение посадкой кустарников и деревьев.
2.7.	Местоположение объекта и его описание.	Земельный участок под строительство жилого дома (стр. № 11) расположен в границах проектируемого микрорайона № 6 жилого района Арбеково в г. Пензе. Территория участка свободна от застройки. Подъезд к жилому дому осуществляется с Проспекта Строителей и ул. 65-летия Победы. С севера и северо-запада проектируемый участок граничит с территорией жилого дома № 9 и перспективной общеобразовательной школой; с запада - с территорией жилых домов № 2 и № 4; с востока - с территорией участков перспективных 16-ти этажных жилых домов № 12 и № 13, существующим храмом и Проспектом Строителей; с юга - с проезжей частью по ул. 65-летия Победы. На проектируемом участке размещается многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже, каждое из которых имеет главный вход и дополнительный эвакуационный выход. Жилой дом представляет собой здание секционного типа, состоящее из 11 секций. Секции имеют прямоугольную и сложную форму, с выступающими пилонами лоджий. Здание имеет сложную конфигурацию в плане и увязано с окружающей застройкой, системой проездов, автостоянками, благоустройством дворовых территорий. В здании предусмотрены сквозные пожарные проезды и проходы. Количество этажей - 20, этажность - 19.
2.8.	Количество самостоятельных частей объекта, подлежащих передаче участникам долевого строительства, описание их технических характеристик (планируемая площадь).	Количество квартир - 1511 шт., в том числе: - однокомнатных - 935 шт; - двухкомнатных - 407 шт.; - трехкомнатных - 169 шт. Площадь квартир (без учета лоджий и балконов) - 70 208,88 м². Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов (с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов) - 72 093,26 м². Фундаменты - сваи сборные, железобетонные, монолитные железобетонные плиты. Стены подвала - монолитные железобетонные. Здание с внутренним несущим каркасом из монолитного железобетона, наружные стены из силикатного кирпича с утеплением снаружи по системе «CAPAROL WDV S B». Внутренние стены - из ячеистобетонных блоков. Перекрытия и покрытие - монолитные железобетонные. Перегородки - из пазогребневых плит. Крыша - теплый чердак. Кровля - плоская, рулонная по утеплителю из пенополистирола. Лестницы - сборные железобетонные марши и площадки. Лоджии мест общего пользования - из силикатного кирпича. Балконы и лоджии квартир - витражи из алюминиевого профиля с одинарным остеклением. Оконные и балконные блоки - из ПВХ профиля с тройным остеклением. Двери наружные - металлические. Входные группы - из алюминиевого профиля с двойным остеклением. В каждой секции по 2 лифта грузоподъемностью 400кг и 630кг. Внутренние инженерные сети - водопровод из стальных оцинкованных и полиэтиленовых труб, канализация из чугунных и полиэтиленовых труб. Отопление - стальные водогазопроводные трубы, алюминиевые радиаторы.
2.9.	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего	Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме: офисы, магазины, опорный пункт полиции, пункт приема химчистки, отделение почты, отделение банка, молочная кухня, кабинеты врачей общей практики.

	имущества в многоквартирном доме. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства	Общее имущество в многоквартирном доме - техподполье, помещение ИТП и насосной, входные группы, технические помещения, кладовые технического инвентаря, лестничные площадки и марши, коридоры, вентканалы, электрошитовые, сантехнические ниши, лифтовые холлы, машинное отделение лифта, чердак.
2.10.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Предполагаемый срок получения разрешений на ввод в эксплуатацию: 1 этап строительства – сентябрь 2018 г.; 2 этап строительства – июнь 2018 г.; 3 этап строительства – сентябрь 2017 г.; 4 этап строительства – июнь 2017 г. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых будут участвовать в приемке объекта в эксплуатацию, будет определен в соответствии с федеральным и региональным законодательством, действующим на дату приемки.
2.11.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства	Помимо обстоятельств непреодолимой силы, по мнению застройщика, риски отсутствуют. Добровольное страхование рисков при осуществлении проекта строительства не производилось.
2.12.	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома (сметная)	2 739 760,845 тыс. руб., в т.ч. НДС
2.13.	Организации, осуществляющие основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики)	ООО «24 этаж», ООО «Жилье-инвест», ООО «Гидроспецфундаментстрой»
2.14.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. Кроме того, застройщик осуществляет страхование своей гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по договорам долевого участия.
2.15.	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	Иные, кроме договоров долевого участия, договоры, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, не заключались.

Генеральный директор ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «03» марта 2015 года

В соответствии с ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

изложить пункт 2.8. раздела 2 проектной декларации «Информация о проекте строительства» в следующей редакции:

2.8.	Количество самостоятельных частей объекта, подлежащих передаче участникам долевого строительства, описание их технических характеристик (планируемая площадь).	Количество квартир – 1511 шт., в том числе: - однокомнатных – 935 шт.; - двухкомнатных – 407 шт.; - трехкомнатных – 169 шт. Площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 70 208,88 м². Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов (с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов) – 72 093,26 м². Фундаменты - сваи сборные, железобетонные, монолитные железобетонные плиты. Стены подвала – монолитные железобетонные. Здание с внутренним несущим каркасом из монолитного железобетона, наружные стены из силикатного кирпича с утеплением снаружи по системе «CAPAROL WDVS B». Внутренние стены - из ячеистобетонных блоков. Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные. Перегородки – из пазогребневых плит. Крыша – тёплый чердак. Кровля – плоская, рулонная по утеплителю из пенополистирола. Лестницы – сборные железобетонные марши и площадки. Лоджии мест общего пользования - из силикатного кирпича. Оконные и балконные блоки – из ПВХ профиля с тройным остеклением. Двери наружные – металлические. Входные группы – из алюминиевого профиля с двойным остеклением. В каждой секции по 2 лифта грузоподъемностью 400 кг и 630 кг. Внутренние инженерные сети – водопровод из стальных оцинкованных и полиэтиленовых труб, канализация из чугунных и полиэтиленовых труб. Отопление - стальные водогазопроводные трубы, алюминиевые радиаторы.
------	--	--

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения – 12 марта 2015 года

В соответствии с ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

внести изменения в пункт 2.14. проектной декларации «Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору», изложив его в следующей редакции:

«В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.

Кроме того, застройщик осуществляет страхование своей гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве.

Между застройщиком (Страхователь) и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Факел» (Страховщик) заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 1-041-001-2015 от «12» марта 2015 г. (в отношении 4-го этапа строительства многоквартирного жилого дома)».

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. Н. Пантелейкина

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения – 27 марта 2015 года

В соответствии с ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

внести изменение в пункт 1.4. раздела I «Информация о застройщике» проектной декларации, изложив его в следующей редакции:

1.4.	Сведения об учредителях (участниках)	Общество с ограниченной ответственностью «ПроСтоКомфорт» - 100 %.
------	--------------------------------------	---

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. Н. Пантелейкина

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11) в
мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «31» марта 2015 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункт 1.7. проектной декларации дополнить текстом следующего содержания:

1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.	Финансовый результат по состоянию на 31 декабря 2014 г.: чистая прибыль составила 8 620 тысяч рублей. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 г. составил 99 104 тысяч рублей. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 г. составил 186 546 тысяч рублей.
------	--	---

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. Н. Пантелейкин

Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе

Дата размещения: «07» апреля 2015 года

В соответствии с ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,
внести изменение в пункт 2.6. проектной декларации «Права на земельный участок. Элементы благоустройства», изложив текст, содержащий информацию об основании владения Застройщиком земельным участком, в следующей редакции:

«Застройщик владеет земельным участком на основании:

- договора аренды № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 июня 2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-371,
- дополнительного соглашения от 29 марта 2007г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 июня 2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-371,
- дополнительного соглашения от 06 августа 2009г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 24 августа 2009 г., номер регистрации 58-58-35/023/2009-337,
- дополнительного соглашения от 29 октября 2009г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 21 декабря 2009 г., номер регистрации 58-58-01/003/2009-938,
- дополнительного соглашения от 20 июля 2010г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 05 октября 2010 г., номер регистрации 58-58-35/022/2010-817,
- дополнительного соглашения от 22 февраля 2011г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 25 апреля 2011 г., номер регистрации 58-58-35/012/2011-544,
- дополнительного соглашения от 09 августа 2011г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 28 сентября 2011 г., номер регистрации 58-58-35/023/2011-964,
- дополнительного соглашения от 05 апреля 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 мая 2012г., номер регистрации 58-58-35/010/2012-057,
- дополнительного соглашения от 21 августа 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18 февраля 2013 г., номер регистрации 58-58-35/001/2013-449,
- дополнительного соглашения от 15 ноября 2012г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18 февраля 2013 г., номер регистрации 58-58-35/001/2013-049»,
- дополнительного соглашения от 24 февраля 2014 г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 мая 2014 г., номер регистрации 58-58-35/013/2014-461»,
- дополнительного соглашения от 27 октября 2014 г. к договору аренды земельного участка № 7707 от «18» января 2007 г., зарегистрированного 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;
- договора субаренды земельного участка № 30 от «30» января 2015г., зарегистрированного 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».

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «30» апреля 2015 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункт 1.7. проектной декларации дополнить текстом следующего содержания:

1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.	Финансовый результат по состоянию на 31 марта 2015 года: чистая прибыль составила 3 120 тысяч рублей. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2015 года составил 127 377 тысяч рублей. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2015 года составил 329 972 тысяч рублей
------	--	--

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «31» июля 2015 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункт 1.7. проектной декларации дополнить текстом следующего содержания:

1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.	Финансовый результат по состоянию на 30 июня 2015 года: чистая прибыль составила 3 661 тысяч рублей. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2015 года составил 165 803 тысяч рублей. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2015 года составил 681 760 тысяч рублей.
------	--	--

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

***Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения – 30 октября 2015 года

В соответствии с ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

внести изменения в пункт 2.14. проектной декларации «Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору», изложив его в следующей редакции:

«В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.

Кроме того, застройщик осуществляет страхование своей гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве.

Между застройщиком (Страхователь) и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, адрес: 109457, г.Москва, ул.Окская, д.13, оф. 4501) (Страховщик) заключены генеральные договоры страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-1125/2015 от «25» октября 2015 г. (в отношении 1-го этапа строительства многоквартирного жилого дома); № 35-1126/2015 от «25» октября 2015 г. (в отношении 2-го этапа строительства многоквартирного жилого дома); № 35-1157/2015 от «25» октября 2015 г. (в отношении 3-го этапа строительства многоквартирного жилого дома); № 35-1159/2015 от «25» октября 2015 г. (в отношении 4-го этапа строительства многоквартирного жилого дома)».

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «06» января 2016 г.

В соответствии с ч. 4, ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

1) *внести изменения в пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов», в части сведений о проекте, строительство которого осуществляет Застройщик, а именно исключить следующий текст:

« многоквартирного жилого дома (стр. 3 корпус 1) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 4) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.)»;

«многоквартирного жилого дома стр. № 1 со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: ориентир: г.Пенза, ул.Суворова, 197 (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – 4 квартал 2015 г.)

2) *дополнить пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов» информацией о следующем проекте, строительство которого осуществлял Застройщик:

« многоквартирного жилого дома (стр. 3 корпус 1) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 4) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.)»; фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 28 декабря 2015 г., дому присвоен почтовый адрес: г.Пенза, ул.Измайлова, д.68);

«многоквартирного жилого дома стр. № 1 со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: ориентир: г.Пенза, ул.Суворова, 197 (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – 4 квартал 2015 г.)»; фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 31 декабря 2015 г., дому присвоен почтовый адрес: г.Пенза, ул.Суворова, д.165).

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С.И. Пантелейкин

Изменение в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе

Дата размещения: «11» января 2016 г.

В соответствии с ч. 4, ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

3) *внести изменения в пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов», в части сведений о проекте, строительство которого осуществляет Застройщик, а именно исключить следующий текст:

« многоквартирного жилого дома (стр. 5 корпус 2) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 6) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.)»;

4) *дополнить пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов» информацией о следующем проекте, строительство которого осуществлял Застройщик:

« многоквартирного жилого дома (стр. 5 корпус 2) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 6) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.)»; фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 31 декабря 2015 г., дому присвоен почтовый адрес: г.Пенза, ул.Измайлова, д.74);

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С.И.Пантелейкин

Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе

Дата размещения: «30» апреля 2016 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункт 1.7. проектной декларации дополнить текстом следующего содержания:

1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.	Финансовый результат по состоянию на 31 марта 2016 года: чистая прибыль составила 207 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2016 года составил 594 009 тыс. рублей. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2016 года составил 5 157 632 тыс. рублей.
------	--	---

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе

Дата размещения: «06» мая 2016 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести изменения в пункт 1.2. проектной декларации «Место нахождения. Режим работы», изложив его в следующей редакции:

1.2.	Место нахождения. Режим работы.	Юридический адрес: 119361, г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 47 А, строение 1, этаж 3, комната 10 Фактический адрес: 440026, г. Пенза, ул. Красная, д. 74 Режим работы: понедельник – пятница: с 9 ч. 00 мин. до 20 ч. 00 мин; суббота с 9 ч. 00 мин. до 17 ч. 00 мин. воскресенье – выходной день Информацию по всем интересующим вопросам можно получить по телефону: (8412) 203-000.
------	------------------------------------	--

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «01» июля 2016 г.

В соответствии с ч. 4, ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

5) *внести изменения в пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов», в части сведений о проекте, строительство которого осуществляет Застройщик, а именно исключить следующий текст:

«многоквартирного жилого дома (стр. 3 корпус 2) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 4) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.)»;

6) *дополнить пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов» информацией о следующем проекте, строительство которого осуществлял Застройщик:

«многоквартирного жилого дома (стр. 3 корпус 2) в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 4) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.)»; фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 29 июня 2016 г.)»;

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

С.И.Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «29» июля 2016 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункт 1.7. проектной декларации дополнить текстом следующего содержания:

1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.	Финансовый результат по состоянию на 30 июня 2016 года: чистая прибыль составила 808 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2016 года составил 265 550 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2016 года составил 5 021 800 тыс. рублей.
------	--	--

**Генеральный директор
ООО «Т-Строй»**

А.Д.Киреев

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «28» октября 2016 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункт 1.7. проектной декларации дополнить текстом следующего содержания:

1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.	Финансовый результат по состоянию на 30 сентября 2016 года: чистая прибыль составила 977 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 сентября 2016 года составил 142 323 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 сентября 2016 года составил 4 948 470 тыс. руб.
------	--	---

**Генеральный директор
ООО «Т-Строй»**

А.Д.Киреев

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «07» ноября 2016 г.

В соответствии с ч. 4, ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- 1) *внести изменения в пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов», в части сведений о проекте, строительство которого осуществляет Застройщик, а именно исключить следующий текст:

«многоквартирного жилого дома (стр. 4 корпус 2) со встроенными объектами социально-бытового обслуживания в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 5) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – декабрь 2016 г.)»;

- 2) *дополнить пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов» информацией о следующем проекте, строительство которого осуществлял Застройщик:

«многоквартирного жилого дома (стр. 4 корпус 2) со встроенными объектами социально-бытового обслуживания в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 5) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – декабрь 2016 г.)»; фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 31 октября 2016 г.);

**Генеральный директор
ООО «Т-Строй»**

А.Д.Киреев

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «07» ноября 2016 г.

В соответствии с ч. 4, ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- 1) *внести изменения в пункт 1.5. проектной декларации* «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов», в части сведений о проекте, строительство которого осуществляет Застройщик, а именно исключить следующий текст:

« многоквартирного жилого дома (стр. 13) в г. Пензе, мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – 4 квартал 2016 г.);»

2) дополнить пункт 1.5. проектной декларации «Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов» информацией о следующем проекте, строительство которого осуществлял Застройщик:

« многоквартирного жилого дома (стр.13) в г.Пензе, мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого р-на Арбеково (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – 4 квартал 2016 г.); фактически разрешение на ввод в эксплуатацию получено – 31 октября 2016 г.);»

**Генеральный директор
ООО «Т-Строй»**

А.Д.Киреев

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «17» ноября 2016 года

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункт 2.14. проектной декларации дополнить текстом следующего содержания:

2.14.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право субаренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. Кроме того, застройщик осуществляет страхование своей гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве. Застройщиком заключен
-------	--	--

	генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве № ГОЗ-84-1523/16 от 15.11.2016 г. (1 этап строительства); ГОЗ-84-1525/16 от 15.11.2016 г. (2 этап строительства); ГОЗ-84-1526/16 от 15.11.2016 г.; (3 этап строительства); ГОЗ-84-1527/16 от 15.11.2016 г. (4 этап строительства) с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект» (ИНН 7743014574, 390023, г.Рязань, ул.Есенина, д.29).
--	---

Генеральный директор
А.Д.Киреев

ООО «Т-Строй»

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе**

Дата размещения: «23» декабря 2016 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести изменения в пункт 2.1. проектной декларации «Срок реализации» и п. 2.10. «Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию», изложив их в следующей редакции:

2.3.	Срок реализации	1 этап строительства: 1 квартал 2016 г. – 4 квартал 2020 г.; 2 этап строительства: 3 квартал 2015 г. – 3 квартал 2020 г.; 3 этап строительства: 2 квартал 2015 г. – 1 квартал 2020 г.; 4 этап строительства: 1 квартал 2015 г. – 4 квартал 2019 г.
2.10.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Предполагаемый срок получения разрешений на ввод в эксплуатацию: 1 этап строительства – 4 квартал 2020 г.; 2 этап строительства – 3 квартал 2020 г.; 3 этап строительства – 1 квартал 2020 г.; 4 этап строительства – 4 квартал 2019 г. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых будут участвовать в приемке объекта в эксплуатацию, будет определен в соответствии с федеральным и региональным законодательством, действующим на дату приемки.

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

А.Д.Киреев

Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
(стр. № 11) в мкр. № 6 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе

Дата размещения: «28» апреля 2017 года

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункт 1.7. проектной декларации дополнить текстом следующего содержания:

1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.	Финансовый результат по состоянию на 31 марта 2017 года: чистая прибыль составила 99 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2017 года составил 291 048 тыс. рублей. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2017 года составил 4 016 795 тыс. рублей.
------	--	--

Генеральный директор
ООО «Т-Строй»

А.Д.Киреев