



ОТЧЁТ №О-14/04/17-209 от 14 апреля 2017 г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ НА
КВАРТИРУ №44 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 33,68 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННУЮ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ (СТР. № 4 КОРПУС 1) В Г. ПЕНЗА,
МКР. № 4 «СРЕДА» ЖИЛОГО РАЙОНА СОСНОВКА (УЧАСТОК № 5)

ПО СОСТОЯНИЮ НА 14 АПРЕЛЯ 2017 Г.





АБК
ОЦЕНКА

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

14 апреля 2017 г.

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

УВАЖАЕМАЯ ЛАРИСА МИХАЙЛОВНА!

В соответствии с Дополнительным соглашением №209 от 10 апреля 2017 г. к Договору № Нед-01/10 от 15 января 2010 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Калужских Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, Оценщик Исполнителя произвел оценку справедливой стоимости права требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5).

Оценка произведена по состоянию на 14 апреля 2017 г. после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Предполагаемое использование результатов оценки – определение справедливой стоимости Объекта оценки для расчета величины чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость».

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

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на 14 апреля 2017 г., итоговая величина справедливой стоимости права требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5), округленно до тысяч рублей без учета НДС составляет:

1 250 000 (Один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей РФ

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



Д. В. Калужских

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ВВЕДЕНИЕ	5
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
1.4.1	Общие допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	9
1.4.2	Специальные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	10
1.5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1	Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	13
2.2	Анализ местоположения Объекта оценки	14
2.3	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также его юридическое описание	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	21
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	27
3.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
3.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	37
3.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	39
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	43
5.1	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
5.1.1	Последовательность определения стоимости	43
5.1.2	Иерархия данных и применяемые методы	43
5.1.3	Рыночный (сравнительный) подход	47
5.1.4	Доходный подход	48
5.1.5	Затратный подход	49
5.2	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА	50
5.2.1	Подбор объектов-аналогов	50
5.2.2	Описание вводимых корректировок	56
5.2.3	Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	62
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	65
7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	66
8.	ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	67
	Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	71
	Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность результатов оценки	77
	Приложение №3. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	93

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Дополнительное соглашение на проведение оценки №209 от 10 апреля 2017 г. к Договору № Нед-01/10 от 15 января 2010 г., заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Калужских Дениса Владимировича, действующего на основании Устава.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Наименование Объекта оценки	Право требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)
№ квартиры	44
Общая площадь с учетом лоджии, кв. м	33,68
Общая площадь без учета лоджии, кв. м	30,69
Жилая площадь, кв. м	14,00
Имущественные права на объект оценки / ограничения (обременения) этих прав	Право требования / не зарегистрированы
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость»
Правоудостоверяющий документ	Договор уступки права требования от 04 октября 2016 г. к Договору №7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 участия в долевом строительстве жилого дома от 27 мая 2015 г.

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

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

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

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость права требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5), руб.	1 250 475,71	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч рублей	1 250 000		

Источник: расчеты Оценщика

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

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

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на 14 апреля 2017 г., итоговая величина справедливой стоимости права требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5), округленно до тысяч рублей без учета НДС составляет:

1 250 000 (Один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей РФ

Оценщик:

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

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

 Д. В. Калужских
 Д. В. Калужских



14 апреля 2017 г.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащий характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на Объект оценки / ограничения (обременения) этих прав	Право требования / не зарегистрированы
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки / ограничения (обременения) этих прав	Право требования / без учета ограничений (обременений) прав
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для расчета величины чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	14 апреля 2017 г.
Осмотр Объекта оценки	Оценка проводится по документам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Управляющей компанией и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных документов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки. Полный перечень допущений и ограничений указан в пункте 1.4 Отчета «Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения».
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	<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 Недвижимость»; <u>ОГРН, дата присвоения:</u> 1077746271437 от 31 января 2007 г.; <u>Место нахождения:</u> 119361, г. Москва, улица Озерная, д. 42, пом. I, эт. 4, ком. 25.
Сведения об Оценщике, а также о юридическом лице, с которым	<u>Фамилия, имя, отчество:</u> Калужских Денис Владимирович; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»;

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

1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.

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

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

- Оценка проводится по документам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных документов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако данный факт не влияет на справедливую стоимость Объекта оценки.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к оцениваемому объекту в целом. Соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете (так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого объекта).

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

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Стандарт 1 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент»: «Общие положения», утвержденный Решением Совета НП «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года) (в действующей редакции);
- Стандарт 2 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 года);
- Стандарт 3 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 года);
- Стандарт 4 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 года);
- Стандарт 7 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 г.);
- Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Решением Совета НП «СВОД» (Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 г.) (в действующей редакции).

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

Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

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

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

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

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

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

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

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

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

- Договор участия в долевом строительстве жилого дома № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 от 27 мая 2015 г.;
- Проектная декларация строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) от 16 апреля 2014 г. (с изменениями);
- Договор уступки права требования от 14 июля 2015 г. к Договору № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 участия в долевом строительстве жилого дома от 27 мая 2015 г.;
- Договор уступки права требования от 04 октября 2016 г. к Договору № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 участия в долевом строительстве жилого дома от 27 мая 2015 г.;
- План-схема оцениваемой квартиры.

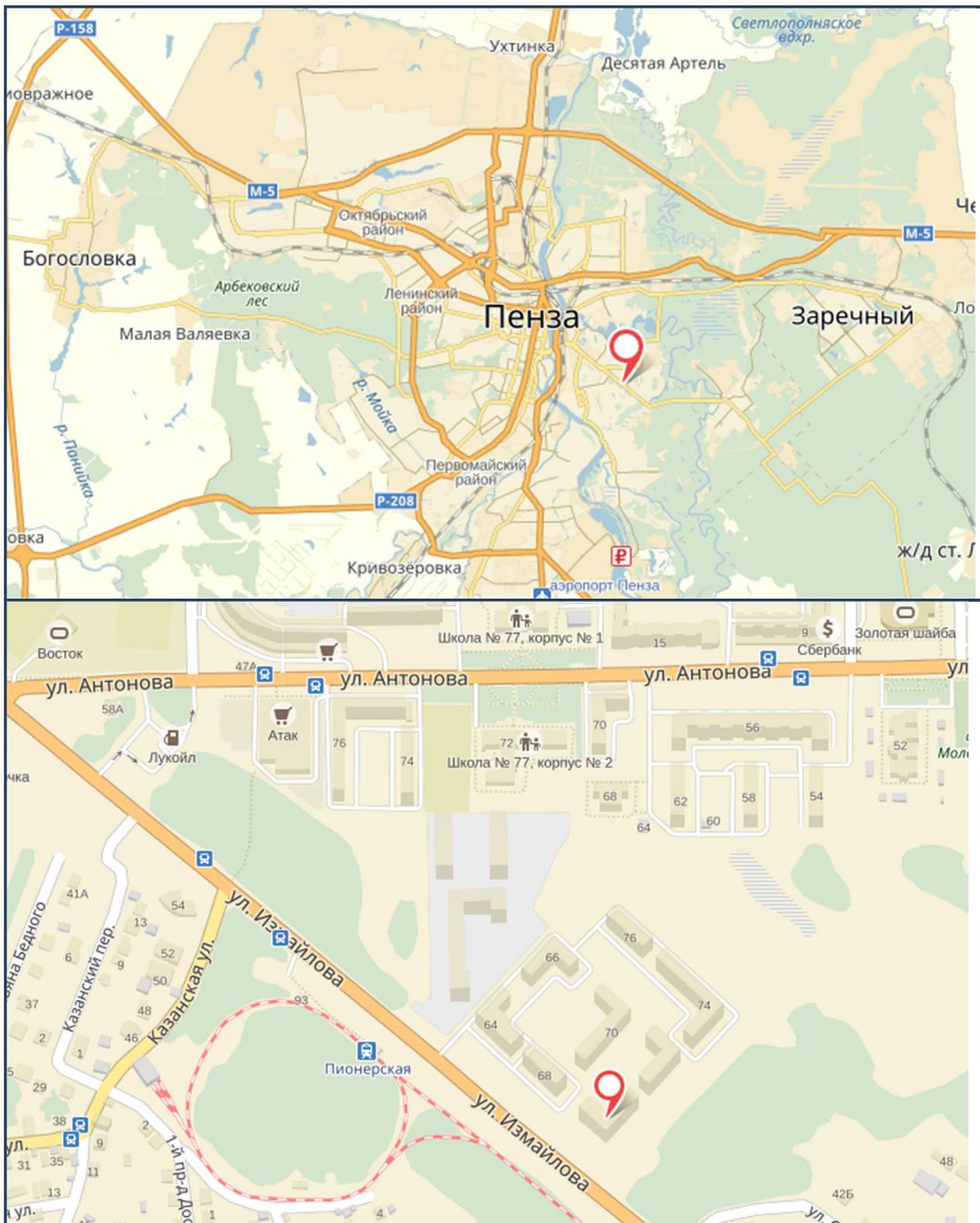
Так как Оценщику доступны основные документы и данные об объекте оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Дополнительного соглашения к Договору на проведение оценки и предоставленных сведений, а также сведений из открытых информационных источников.

2.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой однокомнатную квартиру, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. №4, корп. 1) в г. Пенза, мкрн. №4 «Среда» жилого района Сосновка (участок №5).

Ниже приведено местоположение оцениваемого объекта на карте.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки



Источник: данные информационного портала maps.yandex.ru

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

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

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

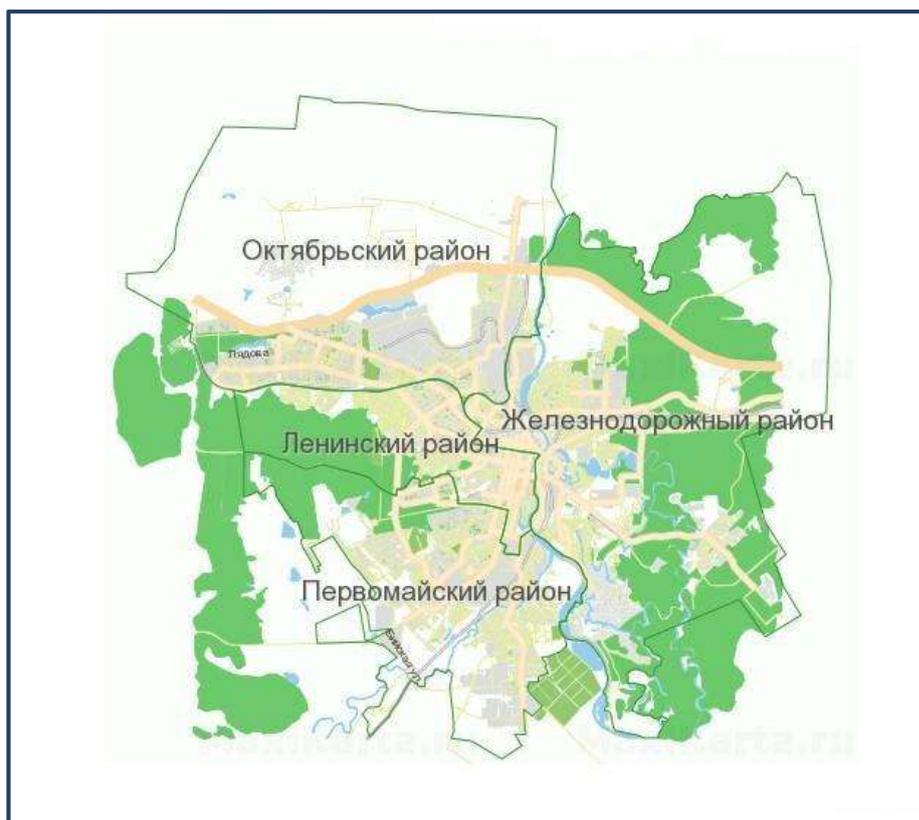
Пенза разделена на четыре городских района:

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

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

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

Рисунок 2. Районы города Пензы



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

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

В Железнодорожном районе действует 2 660 предприятий и организаций различных форм собственности. На территории района расположена крупнейшая в области Теплогенерирующая компания № 6, около 30 ведущих промышленных предприятий. В их числе ОАО «Маяк», ОАО «Биосинтез», ОАО «Пензенский арматурный завод», ОАО «Пензенский комбинат хлебопродуктов», ОАО «Дрожжевой завод Пензенский», ЗАО «Исток», ЗАО ПТФ «Пекоф», сосредоточено значительное количество строительных и транспортных предприятий, предприятий торговли и общественного питания.

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

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

ЖК «Измайловский»

Жилой комплекс (ЖК) возводится в юго-восточной части Пензы, на улице Измайлова, в одном из «зеленых» районов г. Пензы. Отсутствие крупных предприятий и наличие лесопарковой зоны обеспечивают благоприятную экологическую обстановку.

В районе есть вся необходимая для жизни инфраструктура современного уровня: в пешеходной доступности расположены спортивный стадион «Восток», дворец спорта «Олимпийский», торговые центры, детский сад и школа. Неподалеку от жилого комплекса находится единственная в городе детская железная дорога - одна из достопримечательностей г. Пензы.

Жилой комплекс «Измайловский» состоит из 8-ми десятиэтажных домов. Первые этажи зданий занимают нежилые помещения, в которых разместятся магазины, химчистки, салоны красоты, парикмахерские и другие предприятия социально-бытового обслуживания.

Территория самого комплекса спроектирована с учетом интересов различных возрастных групп. Для детей младшего возраста предусмотрен детский городок, для подростков – спортивные площадки, для взрослых – площадка для отдыха. Также предусмотрены специальные парковочные зоны.

В жилом комплексе «Измайловский» представлены квартиры различной площади:

- 1-комнатные от 33,09 до 43,56 кв. м;
- 2-х комнатные от 52,17 до 66,46 кв. м;
- 3-х комнатные от 65,48 до 78,57 кв. м

Все строения сданы в эксплуатацию.

Источник: Пензенский строительный портал, <http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/22550>

Далее Оценщик приводит краткое описание характеристик местоположения оцениваемого объекта.

Таблица 3. Краткое описание характеристик расположения

Наименование объекта	Право требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)
Транспортная доступность	Хорошая. В 400 м - остановка общественного транспорта «Детская железная дорога»
Типичная застройка района	Находится в жилом массиве
Инфраструктура района	В шаговой доступности находятся средняя школа № 77, детский сад «Солнышко», гипермаркет «Атак». Предусмотрены площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей дошкольного и младшего

	школьного возраста, для занятий спортом, для хозяйственных целей, для стоянок автомашин, пешеходные дорожки и тротуары, твердое покрытие дорог и тротуаров, устройство газонов, озеленение с высадкой кустарников и деревьев
Парковка	Наземная гостевая автостоянка

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком

Вывод: Квартира, имущественные права на которую оцениваются, расположена в ЖК «Измайловский», в жилом районе Сосновка Железнодорожного района г. Пензы. Вблизи объекта оценки расположены остановки общественного транспорта, что говорит о хорошей транспортной доступности. Рядом с жилым домом расположены необходимые объекты инфраструктуры: супермаркеты, магазины, спортивные и развлекательные комплексы, школы и детские сады. Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточно высокой инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта, в частности при условии использования ее в качестве жилого помещения (квартиры).

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

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также его юридическое описание

Наименование объекта	Право требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)
Год постройки	На дату оценки строительство здания окончено (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 58-29-067-2016 выдано Администрацией города Пензы 31 октября 2016 г.)
Застройщик	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй», 119361, г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 47 А, стр. 1, эт. 3, комн. 10
Срок проведения строительства	4 квартал 2014 г. – 1 квартал 2017 г. (строительство завершено досрочно, разрешение на ввод в эксплуатацию получено 31 октября 2016 г.)
Количество комнат	1
Общая площадь с учетом лоджии с коэффициентом 0,5, кв. м	33,68
Общая площадь, кв. м	30,69
Жилая площадь, кв. м	14,00
Площадь кухни, кв. м	8,99
Этаж/этажность расположения	9/10
Этажность здания	10 (не считая подвал и технический этаж)
Подъезд	1

<p>Основные конструктивные элементы здания, в котором находится объект</p>	<p>Кладка наружных стен – сплошная с утеплением наружной стороны и состоит из слоев: внутреннего слоя кирпичной кладки, слоя утеплителя и наружного защитно-декоративного слоя из штукатурки. Утеплитель – плиты пенополистирольные с расщечками из минераловатных плит. Внутренние стены – кирпичные. Стены подвала - бетонные блоки. Перегородки – кирпичные и из гипсовых пазогребневых плит. Перекрытия и покрытие – сборные железобетонные многослойные плиты. Крыша – с техническим этажом, внутренним водоотводом. Технический этаж неотапливаемый. Кровля – плоская, рулонная, с внутренним водостоком. Лестница – сборные железобетонные марши; площадки сборные железобетонные. Плиты лоджий – сборные железобетонные многослойные плиты. Ограждение балконов и лоджий – из силикатного кирпича с металлической рамой с внутренней стороны. Боковые стены лоджий – из силикатного кирпича. Блоки оконные и двери балконов – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом. Двери наружные – металлические. Лифты – пассажирские, грузоподъемностью 630 кг. Внутренние инженерные сети – водопроводная сеть из стальных оцинкованных водогазопроводных труб. Внутренняя сеть бытовой канализации – чугунные и полиэтиленовые трубы</p>
<p>Внутриквартирные инженерные коммуникации</p>	<p>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 прокладки распределительных кабельных линий по квартире, устанавливается электросчетчик, розетки и выключатели; установка газовой плиты</p>
<p>Вид и состояние отделки</p>	<p>Черновая отделка</p>
<p>Описание внутренней отделки</p>	<p>Входная дверь – ДВП; окна – пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок; внутриквартирные перегородки возводятся в соответствии с проектной документацией; подготовка бетонных поверхностей потолков и стен под шпатлевку, поверхности стен оштукатурены, полы – цементная стяжка</p>
<p>Санузел</p>	<p>Совмещенный</p>
<p>Балкон (лоджия)</p>	<p>Лоджия</p>
<p>Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п., учитываемого при оценке</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Имущественные права на объект</p>	<p>Право требования</p>
<p>Существующие ограничения (обременения) права</p>	<p>Не зарегистрированы</p>
<p>Полное наименование правообладателя</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость»</p>
<p>Сокращенное наименование правообладателя</p>	<p>ООО УК «Радомир» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»</p>
<p>Дата государственной регистрации</p>	<p>31 января 2007 г.</p>

Основной государственный регистрационный номер	1077746271437
Дата присвоения ОГРН	31 января 2007 г.
Адрес (место нахождения) правообладателя	119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 42, пом. I, эт. 4, ком. 25
Правоудостоверяющий документ	Договор уступки права требования от 04 октября 2016 г. к Договору № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 участка в долевом строительстве жилого дома от 27 мая 2015 г.

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

Рисунок 3. Проект жилого микрорайона, в котором расположена квартира, имущественные права на которую оцениваются



Источник: портал «Яндекс. Картинки» (http://www.penza-press.ru/images/uploads/news/2016/8_2016/penza_b_51457.jpg)

Рисунок 4. Фотографии жилого дома, в котором расположена квартира, имущественные права на которую оцениваются



Источник: Пензенский строительный портал (<http://www.pnzstroi.ru/penza/news/90236>)

Вывод: Объект оценки представляет собой право требования на квартиру, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5). На дату проведения оценки дом, в котором располагается Объект оценки, сдан. В помещениях Объекта оценки выполнена черновая отделка, предусмотрены лоджия и отдельный санузел. Выгодное расположение, функциональное назначение, окружение (как непосредственное, так и более далекое), и прочие факторы определяют интерес потенциальных покупателей к оцениваемому объекту.

Оцениваемым правом на Объект оценки является право требования без учета ограничений (обременений) прав. Дальнейший расчет производился при условии, что Объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений) права, а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии обременений, 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 стоимость имущества, их можно условно разделить на:

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

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

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

Источник: статья «PEST – анализ», консалтинговая компания B2B Airwaves, недатированная (<http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%E1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>); статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок», Герасимчук В.И., Малышенко К.А., Малышенко В.А., добавлена на сайт 04 декабря 2012 г.

(http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412), анализ Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

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

Также на стоимость Объекта оценки могут влиять различные политические факторы:

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за 2016 год

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

уменьшившись на 11,9% относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2%, импорт – на 0,8%. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9% к 2015 г.

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

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Источник: Мониторинг: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07 февраля 2017 г. (economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204)

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

Таблица 6. Доходы населения в 2016 г., %

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

¹ Сезонно очищенные данные

Источник: Мониторинг: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07 февраля 2017 г. (economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204)

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

Источник: Мониторинг: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07 февраля 2017 г. (economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204)

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

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

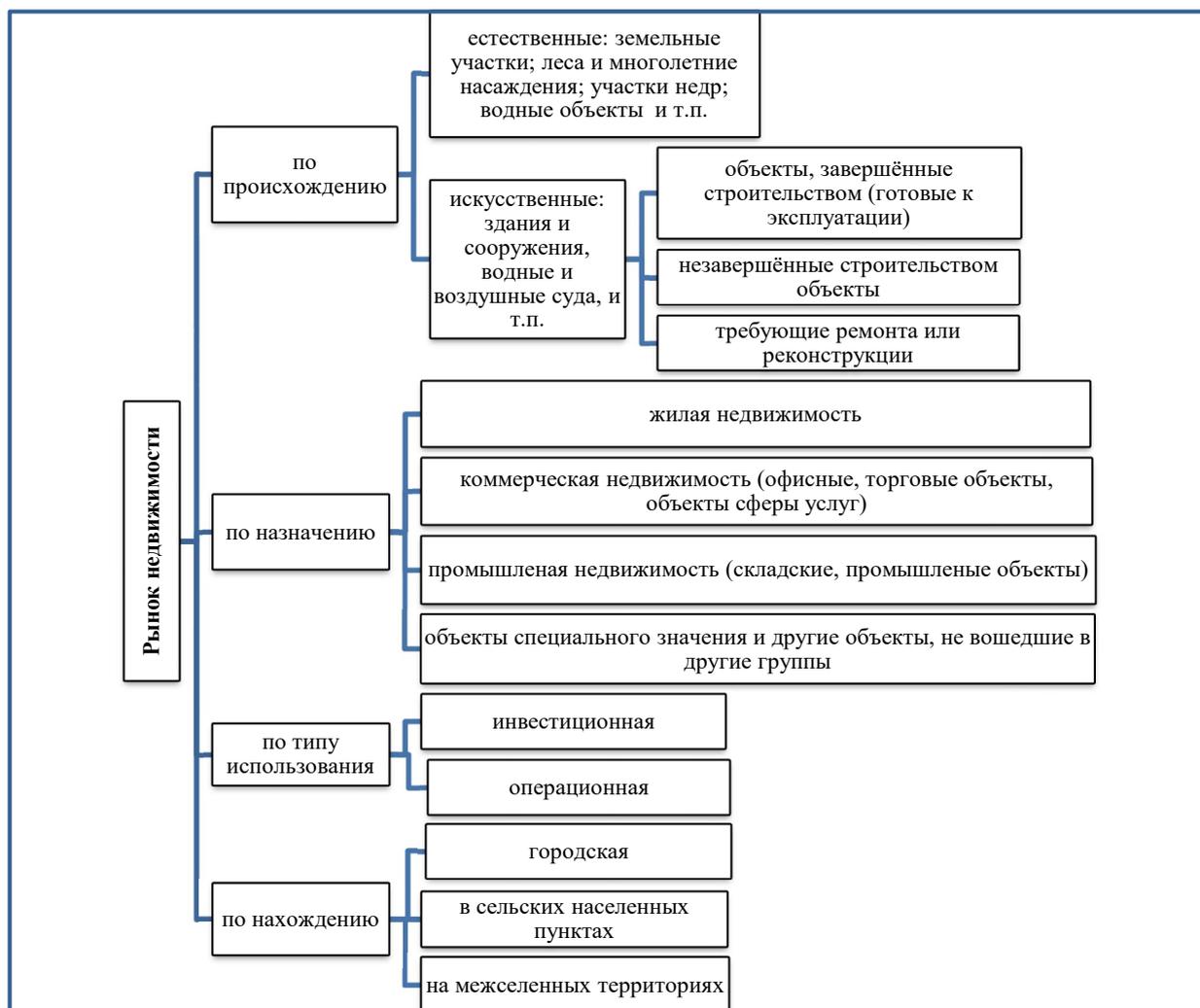
- Индекс потребительских цен в Пензенской области – один из самых низких среди субъектов Российской Федерации – 104,2%. В целом по Российской Федерации инфляция сложилась на уровне 105,4%, в Приволжском федеральном округе – 104,6%;
- Средняя заработная плата за 2016 год составила в Пензенской области 25 769 рублей, что на 60 рублей или 0,2% больше, чем годом ранее;
- Снизилась просроченная задолженность по заработной плате работников организаций с 27,3 млн руб. в 2015 году до 5,9 млн руб. в 2016 году. По этому показателю в 2016 году среди субъектов России регион занимает 16 место, поднявшись с 41 позиции в 2015 году и 3 место среди регионов ПФО, улучшив результат на 8 позиций;
- Уровень зарегистрированной безработицы в Пензенской области на протяжении последних лет остается стабильно низким. На конец декабря 2016 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,9%, что ниже, чем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу (РФ-1,2%, ПФО – 1,0%).

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

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Рисунок 5. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

Таблица 7. Классификация объектов жилой недвижимости

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

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

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

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

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

Предложение

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

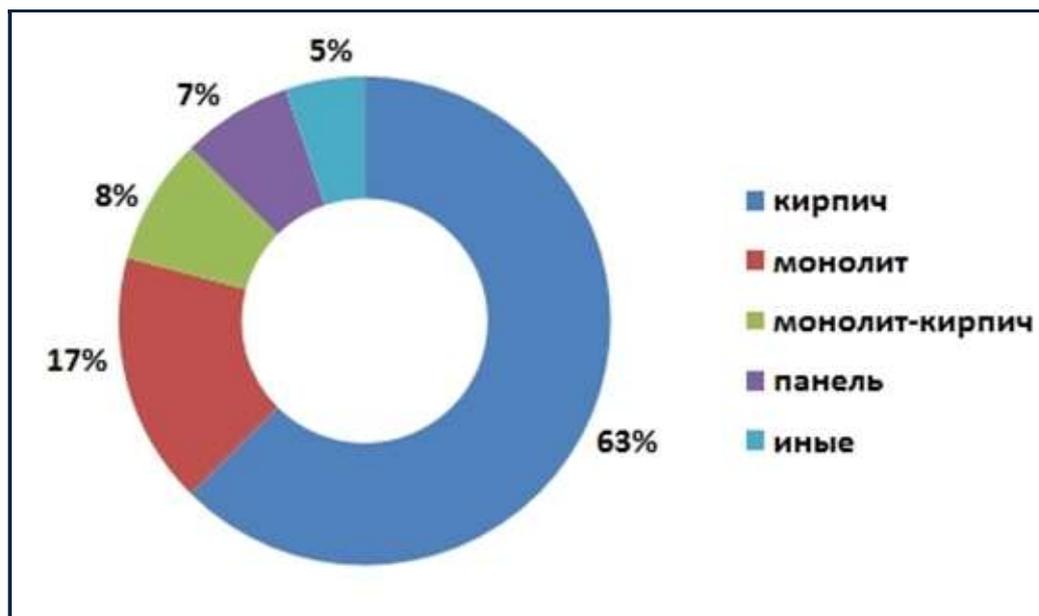
Основой рассматриваемого рынка является эконом-класс, на который приходится свыше 60 % от общего объема предложения. К значимым объектам данного сегмента можно отнести, например, «Запрудный», «Лукоморье», «Тамбовская застава», «Город Спутник», «Среда-2», «Северное сияние». Второе место занимает средний класс. В этом сегменте можно выделить проекты «Тернопольский», «Сурская ривьера», «Маяковский квартал» и «Прилесный». Качественное жилье в г. Пензе представлено единичными комплексами.

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

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

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

Рисунок 6. Материал стен многоквартирных домов, возводимых в Пензенской области, %



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

Спрос

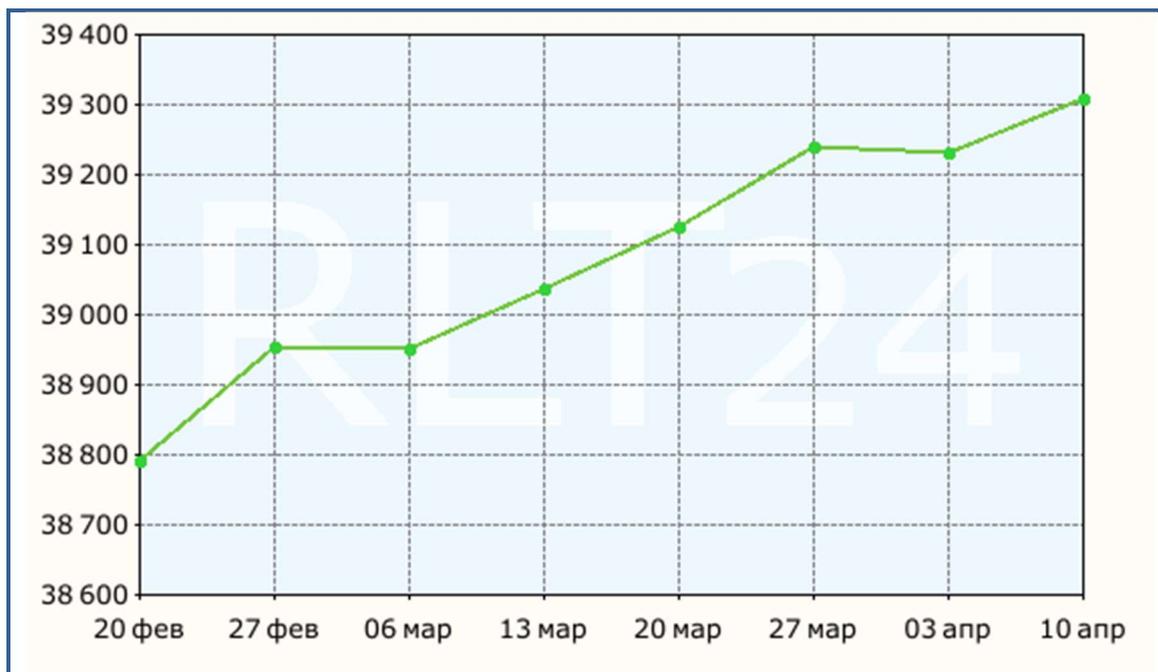
По оценкам MACON Realty Group, за 9 месяцев 2016 г. заключено 4 682 сделки, что практически соотносится с результатом аналогичного периода 2015 г. (4 541 ед.). Из них по итогам 3 квартала 2016 реализовано 1 450 квартир. Таким образом, падение продаж квартир остановилось, однако о полном восстановлении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

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

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

Коммерческие условия

Рисунок 7. Динамика цен в новостройках Пензы в феврале-апреле 2017 г., руб./м



Источник: Мониторинг «Анализ рынка жилой недвижимости г. Пенза, Пензенская область» от 12 апреля 2017 г. (<http://www.rlt24.com/primary/penza>)

Таблица 8. Средняя цена квартир в новостройках г. Пензы на 10 апреля 2017 г.

Количество комнат	Средняя цена, руб. /кв. м	
	руб. /кв. м	долл. США /кв. м
Однокомнатные квартиры	39 478	694
Двухкомнатные квартиры	38 316	673
Трехкомнатные квартиры	40 305	708
Многокомнатные квартиры	40 926	719

Источник: Мониторинг «Анализ рынка жилой недвижимости г. Пенза, Пензенская область» от 12 апреля 2017 г. (<http://www.rlt24.com/primary/penza>)

Таблица 9. Средняя цена предложения на квартиры в новостройках г. Пензы на 10 апреля 2017 г.

Количество комнат	Средняя площадь, кв. м	Средняя цена предложения, руб. /кв. м	
		руб. /кв. м	долл. США /кв. м
Однокомнатные квартиры	41,6	1 628 863	28 617
Двухкомнатные квартиры	61,1	2 331 504	40 961
Трехкомнатные квартиры	85,9	3 415 496	60 005
Многокомнатные квартиры	168,2	6 892 901	120 219

Источник: Мониторинг «Анализ рынка жилой недвижимости г. Пенза, Пензенская область» от 12 апреля 2017 г. (<http://www.rlt24.com/primary/penza>)

Прогнозы развития

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

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

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

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

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

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

При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался следующими правилами:

- отбирались объекты, расположенные в Железнодорожном районе г. Пензы;
- отбирались объекты, наиболее сопоставимые по общей площади с Объектом оценки;
- при отборе учитывались сроки сдачи домов в эксплуатацию;
- предпочтение отдавалось объектам-аналогам, по которым получалась наименьшая валовая коррекция.

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

Таблица 10. Предложения, выявленные при мониторинге рынка продажи однокомнатных квартир в Железнодорожном районе г. Пензы

№ п/п	Адрес расположения	Площадь без учета летних помещений, кв. м.	Этаж/этажность	Отделка	Тип дома	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 68 (ранее стр. 4, корп. 2)	33,00	3/10	Черновая отделка	Кирпичный	1 520 000,00	46 060,61	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_310_et_9_11209505	Аналог
2	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 64	31,00	8/10	Черновая отделка	Кирпичный	1 420 000,00	45 806,45	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_810_et_9_03986870	Аналог
3	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 74	32,96	5/11	Черновая отделка	Кирпичный	1 550 000,00	47 026,70	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_511_et_9_14803038	Аналог
4	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 74	35,00	2/10	Черновая отделка	Кирпичный	1 450 000,00	41 428,57	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_210_et_7_77591489	Аналог
5	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 70	32,33	3/10	Черновая отделка	Кирпичный	1 550 000,00	47 943,09	https://realty.yandex.ru/offer/8196447118513742081/	Аналог
6	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, стр. 12	33,80	2/16	Черновая отделка	Кирпичный	1 340 000,00	39 644,97	https://realty.yandex.ru/offer/429860263172961281/	Нет. В данный момент дом находится в стадии строительства

№ п/п	Адрес расположения	Площадь без учета летних помещений, кв. м.	Этаж/этажность	Отделка	Тип дома	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
7	г. Пенза, Железнодорожный район ул. Антонова, д. 5	36,70	2/22	Качественная отделка	Кирпичный	1 878 000	51 171,66	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_222_et._1156543380	Нет. Является жильем повышенной комфортности
8	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 5Г	36,60	3/22	Черновая отделка	Кирпичный	1 857 830	50 760,38	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_322_et._1016488688	Нет. Является жильем повышенной комфортности
9	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 6	36,39	3/22	Качественная отделка	Кирпичный	1 655 745	45 500,00	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_36.4_m_322_et._1158816438	Нет. Является жильем повышенной комфортности
10	Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, ЖК «Маяковский»	37,59	11/14	Черновая отделка	Кирпичный	1 700 000	45 224,79	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_39.6_m_1114_et._1101851044	Нет. В данный момент дом находится в 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 определить среднюю стоимость 1 кв. м квартир в домах, аналогичных дому, в котором расположена оцениваемая квартира. Так для однокомнатных квартир в сопоставимых домах с домом, в котором расположена оцениваемая квартира средняя цена предложения 1 кв. м составляет 46 056,72 руб./кв. м и варьируется от 39 644,97 руб./кв. м до 51 171,66 руб./кв. м.

Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта — в качестве жилого помещения. Иные виды использования Оценщиком не рассматривались (см. раздел 4 Отчета).

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

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

Таблица 11. Анализ влияния ценообразующих факторов

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

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

Источник: методическая литература, анализ Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Средняя цена предложения 1 кв. м однокомнатных квартир в Железнодорожном районе г. Пензы, в домах аналогичных дому, в котором расположен оцениваемый объект, составляет 46 056,72 руб./кв. м и варьируется от 39 644,97 руб./кв. м до 51 171,66 руб./кв. м.

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Рисунок 8. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

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

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

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

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

Таблица 12. Определение факторов наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

Источник: анализ Оценщика

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

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

5.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

5.1.2 ИЕРАРХИЯ ДАННЫХ И ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

5.1.4 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

5.1.5 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.1 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

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

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

По группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

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

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости¹.

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

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

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

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

¹ Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

Таблица 13. Характеристики объектов-аналогов²

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	14 апреля 2017 г.	31 марта 2017 г.	26 марта 2017 г.	18 марта 2017 г.	11 марта 2017 г.	31 марта 2017 г.
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Пенза, Железнодорожный район, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5), многоквартирный жилой дом (стр. № 4 корп. 1)	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 68 (ранее стр. 4, корп. 2)	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 64	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 74	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 74	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 70
Физические характеристики объекта	Площадь, кв. м ³	30,69	33,00	31,00	32,96	35,00	32,33
	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
	Этаж расположения	9/10	3/10	8/10	5/10	2/10	3/10

²В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

³Для сопоставимости площадей Объекта оценки и объектов-аналогов использовались общие площади без учета лоджий и балконов

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Вид и состояние отделки	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка
	Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
	Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Эксплуатация и оплата ЖКУ	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т.п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.		1 520 000,00	1 420 000,00	1 550 000,00	1 450 000,00	1 550 000,00
Источники информации	Интернет источник		https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_31_0_et_911209505	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_81_0_et_903986870	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_51_1_et_914803038	https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_21_0_et_777591489	https://realty.yandex.ru/offer/8196447118513742081/
	Контактное лицо		Андрей, тел. +7-927-093-32-21	Агентство «РК Ростум-Недвижимость», тел. +7-963-109-39-68	Агентство «Оникс», Дмитрий, тел. +7-902-341-14-14	Фаина Михайловна, тел. +7-950-235-73-24	Марина, +7-963-103-91-75
Текст объявления			Продам 1-комнатную квартиру по улице Измайлова д. 68, площадью 33 кв.м., 3/10 эт. кирп. дома. Дом сдан. Не угловая. Отделка черновая, в доме газ. Застройщик ООО «Т-Строй».	Продаем 1-комнатную квартиру в ЖК Измайловский. Дом сдан и заселен. ЖК «Измайловский» возводится в районе ГПЗ-24 на улицах Измайлова и Антонова, где преобладает лесопарковая зона. Жилой комплекс будет состоять из 8 десятиэтажных	ЖК «Измайловский», Сосновка, ул.Измайлова, д.74, мкр №4 «Среда», стр.5 корп2, 5/11-эт.дома, 37/15, 4/9 кв.м., большая лоджия 6 кв.м., выход на лоджию из кухни и из зала, удобная планировка, дом сдан.	Продается 1-комн. квартира в новом доме, недалеко от центра (3 км), черновая отделка, электропроводка по всей квартире, розетки есть, пластиковые окна, большая лоджия, дом сдан, рядом школа, детсад, магазины, спорткомплекс «Олимпийский»,	3/10 этажного кирпичного дома, застройщик СКМ, дом сдан в 2016 г., заселен, площадь квартиры 35/15,4/9,3 кв.м, лоджия 6,2 кв.м, черновая отделка от застройщика, пласт. окна, подводка труб, приборы учета. Развитая инфраструктура, в

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
			<p>домов. Первые этажи будут отданы под нежилую недвижимость – магазины, салоны красоты и т.д. Застройщик: «СКМ Групп». Ул. Измайлова, д. 64, дом построен в 2014 г. 8 эт. / 10-этажного кирпичного дома. Материал стен: силикатный кирпич. 1-комнатная квартира: общ. площадь: 31 кв.м., жилая площадь: 15 кв.м. Лоджия 6 м. Не угловая. Черновая отделка: стяжка пола, штукатурка стен с электроразводкой по квартире, счетчики, газовая плита, пластиковое остекление, алюминиевые радиаторы, входная дверь. Инфраструктура: Дворец спорта «Олимпийский», спортивно-ледовый комплекс «Золотая шайба», детский сад комбинированного вида № 5 по ул. Антонова, д. 13, детский сад № 5 (филиал по ул.</p>	<p>застройщик СКМ. Застройщик ООО «Т-Строй».</p>	<p>детская железная дорога, недалеко лесной массив ,продажа от собственника, не агенство, документы на собственность оформлены. Звоните в любое время. Фаина Михайловна.</p>	<p>шаговой доступности остановка, магазины, школа. 1550 тыс. руб. Ипотека, торг</p>

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
			Антонова, 52), кадетская школа по делам ГО и ЧС № 70. Средняя школа № 77.			
Информация, полученная в результате интервьюирования		Дом сдан. Дому присвоен номер ул. Измайлова, д. 68, лоджия имеется, санузел совмещенный. Право собственности, торг предусмотрен, площадь указана без учета лоджии. Встроенное оборудование и мебель отсутствует.	Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь указана без учета лоджии. Встроенное оборудование и мебель отсутствует. Санузел совмещенный, лоджия имеется.	Дом кирпичный (в тексте объявления допущена ошибка). Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь указана без учета лоджии. Встроенное оборудование и мебель отсутствует. Санузел совмещенный, лоджия имеется. Количество жилых этажей в доме – 10.	Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь указана без учета лоджии. Встроенное оборудование и мебель отсутствует. Санузел совмещенный.	Право собственности, торг предусмотрен, дом сдан в эксплуатацию, площадь указана без учета лоджии. Встроенное оборудование и мебель отсутствует. Санузел совмещенный, лоджия имеется.
Фотоматериалы		 		 		

Источник: открытые информационные источники

5.2.2 ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

Оцениваемый объект различается от объектов-аналогов тем, что представляет собой право требования по договору уступки. Однако ввиду того, что дом уже сдан и находится в стадии регистрации и оформления документов на собственность, риск, связанный с подобными обстоятельствами может быть приравнен к нулю. Корректировка не требуется.

У Объекта оценки ограничения (обременения) прав не зарегистрированы, у объектов-аналогов не выявлены. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

3. Условия продажи

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

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

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

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых

условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

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

4. Условия рынка

Время продажи

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

Скидка к цене предложения

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

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

Таблица 14. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

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

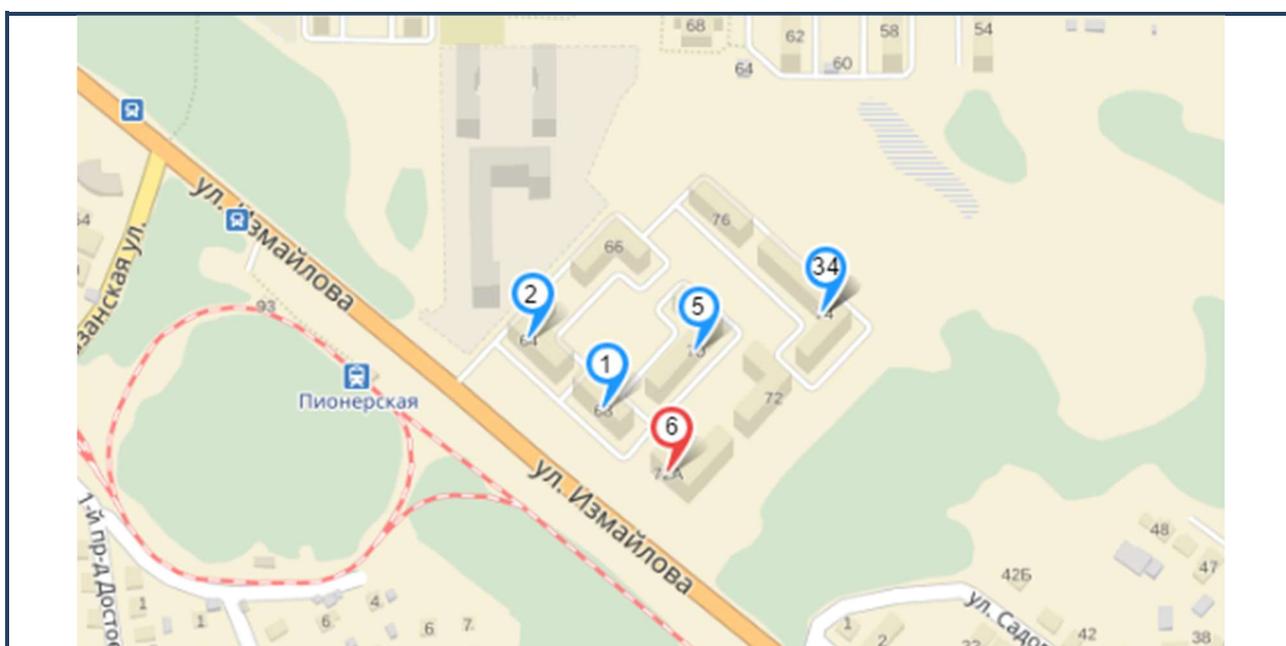
Корректировка на торг была принята как среднее значение для средних городов по жилым объектам в марте 2017 г. и составила 10,75%, так как по количеству населения г. Пенза относится к средним городам и не выявлено причин для введения минимальной или максимальной скидки.

5. Местоположение объекта

Адрес расположения

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

Рисунок 9. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов



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

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

6. Физические характеристики объекта

Площадь

Площадь квартиры является существенным фактором, влияющим на ее справедливую стоимость. Оцениваемый объект имеет площадь 30,69 кв. м. Подобранные объекты-аналоги имеют сопоставимые площади – от 31,00 до 35,00⁴ кв. м. Также Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по числу комнат. Корректировка не применялась.

⁴Для сопоставимости площадей оцениваемой квартиры и объектов-аналогов, площади указаны с без учета лоджии

Тип дома

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

Этаж расположения

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

Оцениваемый объект расположен на 9 этаже 10-ти этажного дома. Все аналоги также расположены на средних этажах. Следовательно, корректировка не требуется.

Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше его техническое состояние, тем выше стоимость объекта. В данном случае Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в состоянии черновой отделки. Следовательно, корректировка не требуется.

Наличие балкона/лоджии

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

Санузел

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

7. Экономические характеристики

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

8. Вид использования и (или) зонирование

На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от оцениваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Наиболее эффективное использование для Объекта оценки и объектов-аналогов – в качестве жилого помещения, поэтому корректировка не вводилась.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

Весовые коэффициенты объектов-аналогов

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

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

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

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

Расчет коэффициента вариации

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов⁵.

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

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

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

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

⁵ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

Таблица 15. Расчет коэффициента вариации для объектов-аналогов, подобранных для оцениваемой квартиры

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	40 745,38
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	5 011 739,54
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	2 238,69
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда	V (Вариация)	5,49%

Источник: расчёты Оценщика

В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемой квартиры составил 5,49%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем скорректированные цены могут использоваться для оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта.

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

Таблица 16. Расчёт справедливой стоимости оцениваемой квартиры

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав							
Цена предложения	руб.		1 520 000,00	1 420 000,00	1 550 000,00	1 450 000,00	1 550 000,00
Общая площадь	кв. м	30,69	33,00	31,00	32,96	35,00	32,33
Цена за единицу площади	руб./кв. м		46 060,61	45 806,45	47 026,70	41 428,57	47 943,09
Передаваемые имущественные права		Право требования	Право собственности				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Не зарегистрированы	Не выявлены				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		46 060,61	45 806,45	47 026,70	41 428,57	47 943,09
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки							
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		46 060,61	45 806,45	47 026,70	41 428,57	47 943,09
Условия продажи							
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		46 060,61	45 806,45	47 026,70	41 428,57	47 943,09
Условия рынка							
Время продажи		14 апреля 2017 г.	31 марта 2017 г.	26 марта 2017 г.	18 марта 2017 г.	11 марта 2017 г.	31 марта 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		46 060,61	45 806,45	47 026,70	41 428,57	47 943,09

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Корректировка	%		-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная цена	руб./кв. м		41 109,09	40 882,26	41 971,33	36 975,00	42 789,21
Местоположение объекта							
Адрес расположения		г. Пенза, Железнодорожный район, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5), многоквартирный жилой дом (стр. № 4 корп. 1)	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 68 (ранее стр. 4, корп. 2)	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 64	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 74	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 74	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 70
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта							
Площадь объекта	кв. м	30,69	33,00	31,00	32,96	35,00	32,33
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип дома		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения		9/10	3/10	8/10	5/10	2/10	3/10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики							
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование							
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью							
Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость							
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		41 109,09	40 882,26	41 971,33	36 975,00	42 789,21
Выводы							
Общая валовая коррекция			10,75	10,75	10,75	10,75	10,75
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Средневзвешенная справедливая стоимость	руб./кв. м		40 745,38				
Площадь	кв. м		30,69				
Средневзвешенная справедливая стоимость Объекта оценки	руб.		1 250 475,71				

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

Таблица 17. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость права требования на квартиру №44 общей площадью 33,68 кв.м, расположенную в многоквартирном жилом доме (стр. № 4 корпус 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5), руб.	1 250 475,71	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1,00</i>	-	-
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч рублей	1 250 000		

Источник: расчеты Оценщика

Полученный результат (стоимость одного квадратного метра) сопоставим со средними значениями цен рынка жилой недвижимости, анализ которого представлен в пункте 3.3 данного Отчета.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

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

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

Понятие	Определение	Источник
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	п. 10 ФСО № 1
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки	п. 9 ФСО № 1
Экспертиза отчета	Действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости Объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости Объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.	ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ
Право собственности (содержание права собственности)	<p>1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.</p> <p>2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.</p>	ст. 209 Гражданского кодекса РФ
Ограничения (обременения)	Наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, ареста имущества и других). Данное определение приведено для недвижимого имущества, для движимого имущества в законодательстве не существует подобного определения, в связи с этим Оценщик использует данное определение применительно к любым объектам оценки.	Методическая литература
Объект оценки при оценке	Объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов	п. 4 ФСО № 7

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

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



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» сентября 2013г.

№ 370

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

КАЛУЖСКИХ ДЕНИС ВЛАДИМИРОВИЧ

Московская область, г. Красногорск, в/г Павшино, д. 3, кв. 25
Паспорт 46 04 №728964 выдан Красногорским УВД Московской области 05.05.2003г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»

А.В. Лебедев



*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



ООО «Активные Бизнес Консультации»

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

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

06.03.2017г. № 2859-В/2017

На № _____ от _____

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

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

Региональный представитель НП СРО «СВОД»



Е.В. Каюрова



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

У 004298

141006, Московская область, г. Мытищи, Шариковский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 955-7934, e-mail: info@ik-cso.ru, www.ik-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173134 Лицензия ЦБ РФ № 3517.50, П № 3517.50

ПОЛИС		№660 18	ОО-004298/17
страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	«17» января 2017г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «17» января 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Калужских Денис Владимирович		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате неправомерных действий, упущений (затратами по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований в осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (вред) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение 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.		
По договору в целом	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	11 500,00 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	18.01.2017г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «08» февраля 2017г. по «07» февраля 2018г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «17» января 2017 г.		
<p>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.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
 ООО «ЦСО» Заместитель генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала _____ О.Ю. Гилева МП Доверенность №2017-01/01-33 от «01» января 2017г.	Калужских Денис Владимирович _____ Д.В. Калужских		





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский 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 № 3517 50 , П. № 3517 50

Y0021702

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			
 Новиков Р.С. / и.п. по Доверенности № 2016-06-28-31 от «28» июня 2016 г.	 Калужских Д.В./ "в соответствии с Уставом" Активные Бизнес Консультации			

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

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
 № РОСС RU.1705.16 ТСМО/ГОС

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

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

ISO 9001:2015 (ГОСТ Р ИСО 9001-2015)

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

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

Услуги в области инвестиционного консультирования.

Подробно область сертификации приведена в приложении 

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

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

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

Руководитель органа Эксперт

В.П. Злобин П.В. Кочкин

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

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Аналог №1

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_310_et_911209505

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a 1-bedroom apartment. The main title is "1-к квартира, 33 м², 3/10 эт." with a price of 1 520 000 Р. The listing includes a large photo of the apartment interior, a contact number (8 927 093-32-21), and the name of the seller, Andrei. The address is listed as Penza region, Penza district, Izmailovskiy street, Building 4 (Block 2). Below the main photo are several smaller thumbnail images. To the right of the main photo is a vertical advertisement for "URBAN" real estate agency, featuring two young girls and the text "x2 УДВАИВАЕМ материнский капитал!".

★ 1-к квартира, 33 м², 3/10 эт.
№ 911209505, размещено 31 марта в 11:05 354 (+2) 1 520 000 Р

8 927 093-32-21

Продавец
Андрей
Подтвержден
На Avito с 02 февраля 2017

Адрес
Пензенская область, Пенза р-н
Железнодорожный, ул. Измайлова,
Строение 4 (корпус 2)

Тип участка: ДДУ
Официальный застройщик: ООО «Т-Строй»
Количество комнат: 1-комнатные
Этаж: 3
Этажей в доме: 10

Тип дома: кирпичный
Общая площадь: 33 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «Измайловский»
Корпус, строение: строение 4 (корпус 2)

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, Строение 4 (корпус 2)
Скрыть карту

СОЛНЕЧНАЯ СИСТЕМА URBAN
x2 УДВАИВАЕМ материнский капитал!
3МД «Континент проект» Серия акции с 01.04 по 30.04.17г. Подробности акции и проектная декларация на сайте: sol-system.ru

Дом сдан, источник: измайловский-пенза.рф, проектная документация на стр. 4, корп. 2

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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

Аналог №2

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_810_et._903986870
https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_810_et._903986870

Аналитические мате; Аналитические мате; ЦИАН – Поиск на ка; Конструктор карт — База данных по курс; Публичная кадастро

☆ 1-к квартира, 31 м², 8/10 эт.

1 420 000 ₺

№ 903986870, размещено 26 марта в 10:41 996 (+7)



8 963 109-39-68

Написать сообщение

Агентство

РК Ростум-Недвижимость

Адрес

 Пензенская область, Пенза р-н
Железнодорожный, ул Измайлова,
64


Количество комнат: 1-комнатные

Тип дома: кирпичный

Этаж: 8

Общая площадь: 31 м²

Этажей в доме: 10

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, ул Измайлова, 64

Скрыть карту

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_810_et_903986870

1R Аналитические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт | База данных по курсу

☆ 1-к квартира, 31 м², 8/10 эт 1 420 000 ₽ РК Ростум-Недвижимость 8 963 109-39-68 Н:

Продаем 1- комнатную квартиру в ЖК Измайловский . Дом сдан и заселен.

ЖК «Измайловский» возводится в районе ГПЗ-24 на улицах Измайлова и Антонова, где преобладает лесопарковая зона. Жилой комплекс будет состоять из 8 десятиэтажных домов. Первые этажи будут отданы под нежилую недвижимость – магазины, салоны красоты и т.д

Застройщик: «СКМ Групп».
ул. Измайлова д 64

Дом построен в 2014 году.

8 Этаж / 10 Этажного кирпичного дома

Материал стен: силикатный кирпич.

1-комнатная квартира:
Общ. Площадь: 31 кв.м.
Жилая площадь: 15 кв.м

Лоджия 6м.

Не угловая.

Черновая отделка:

- стяжка пола,
- штукатурка стен с электроразводкой по квартире
- счетчики
- газовая плита,
- пластиковое остекление,
- алюминиевые радиаторы,
- входная дверь.

Инфраструктура:

Дворец спорта «Олимпийский»
Спортивно-ледовый комплекс «Золотая шайба»
Детский сад комбинированного вида № 5 по ул. Антонова, 13
Детский сад № 5 (филиал по ул. Антонова, 52)
Кадетская школа по делам ГО и ЧС № 70
Средняя общеобразовательная школа № 77

Аналог №3

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_511_et_914803038
https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_511_et_914803038

[1R Аналитические мате](#) | [Аналитические мате](#) | [ЦИАН – Поиск на ка](#) | [Конструктор карт](#) — [База данных по курс](#) | [Публичная кадаст](#)

☆ 1-к квартира, 37 м², 5/11 эт. 1 550 000 ₽
 № 914803038, размещено 18 марта в 03:28 417 (+3)



8 902 341-14-14

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости
ОНИКС
Подтвержден
На Avito с января 2014

Контактное лицо
Дмитрий

Адрес
 Пензенская область, Пенза р-н
 Железнодорожный, Измайлова д.74





Тип участка: ДДУ Официальный застройщик: ООО «Т-Строй» Количество комнат: 1-комнатные Этаж: 5	Этажей в доме: 11 Тип дома: панельный Общая площадь: 37 м² Название объекта недвижимости: ЖК «Измайловский»
--	--

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, Измайлова д.74 Скрыть карту

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_511_et_914803038

[1R Аналитические мате](#) | [Аналитические мате](#) | [ЦИАН – Поиск на ка](#) | [Конструктор карт](#) — [База данных по курс](#)

☆ 1-к квартира, 37 м², 5/11 эт. 1 550 000 ₽ Дмитрий 8 902 341-14-14

ЖК «Измайловский» МКР№ 4 Сосновка ул.Измайлова, д.74 мкр «Среда» стр.5 корп2, 5/11этдома, 37/15, 4/9кв.м.большая лоджия -6кв.м.- выход на лоджию из кухни и из зала, удобная планировка, дом сдан застройщик СКМ.

Застройщик ООО «Т-Строй». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.


Пожаловаться

Аналог №4

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_210_et._777591489

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_210_et._777591489

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

★ 1-к квартира, 35 м², 2/10 эт.

№ 777591489, размещено 11 марта в 06:14 2380 (+1)

1 450 000 ₽



8 950 235-73-24

Написать сообщение

Продавец

Подтвержден

На Avito с мая 2011

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Железнодорожный, г.Пенза ул
Измайловская 74



Количество комнат: 1-комнатные

Тип дома: монолитный

Этаж: 2

Общая площадь: 35 м²

Этажей в доме: 10

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, г.Пенза ул Измайловская 74

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_210_et._777591489

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

★ 1-к квартира, 35 м², 2/10 эт. 1 450 000 ₽

8 950 235-73-24

Написа

Продается 1 комнатная квартира в новом доме, недалеко от центра
3км, черновая отделка, электропроводка по всей квартире, розетки есть
свет, пластиковые окна, большая лоджия, дом сдан, рядом
школа, детсад, магазины, спорткомплекс олимпийский, детская
железная дорога, недалеко лесной массив, продажа от собственника, не
агентство, документы на собственность оформлены, звоните в любое
время. Фаина Михайловна

Аналог №5

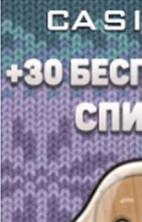
<https://realty.yandex.ru/offer/8196447118513742081/>

<https://realty.yandex.ru/offer/8196447118513742081/?subLocality=539880&rgid=539870&type=SELL&category=APARTMENT&sort=RELEVANCE&m>
 АБК Аналитические материалы ЦИАН – Поиск на карте Конструктор карт База данных по курсу Публичная кадастровая карта

1-комнатная квартира, 35 м² **1,55 млн ₽**
 ж/д ст. Пенза-3, 2.00 км 44 286 ₽ за м², 3 этаж и
 Пенза, улица Измайлова, 70 Квартиры от 2,3 млн
UP-квартал Орловское

31 марта Просмотров: 51

+7 963 103-91-75 **Вяткина Марина**
 агент


<https://realty.yandex.ru/offer/8196447118513742081/>

Аналитические материалы ЦИАН – Поиск на карте Конструктор карт База данных по курсу

+7 963 103-91-75 **Вяткина Марина**
 агент

35 м² общая	16 м² жилая	9 м² кухня	1 комната	3 этаж из 10 в здании	2016 год постройки
----------------	----------------	---------------	-----------	--------------------------	-----------------------

Описание от продавца

3/10 этажного кирпичного дома, застройщик СКМ, дом сдан в 2016 году, дом заселен, площадь квартиры 35/15,4/9,3 кв.м, лоджия 6,2 кв.м, черновая отделка от застройщика, пласт. окна, подводка труб, приборы учета. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности остановка, магазины, школа. 1550 тыс.руб

Ипотека, торг**Квартира**

Количество комнат	1
Этаж	3 из 10
Общая площадь	35 м²
Кухня	9 м²
Жилая	16 м²

Дом

Год постройки здания	2016
Лифт	есть

Объявление размещено 31 марта

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

<https://realty.yandex.ru/offer/429860263172961281/>

ный | <https://realty.yandex.ru/offer/429860263172961281/>

итические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная к

1-комнатная квартира, 36 м²

1,34 млн Р

ж/д ст. Пенза-3, 2,30 км

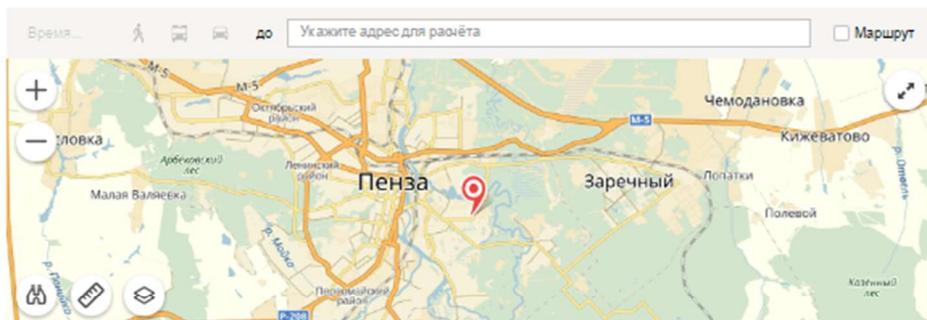
37 334 Р за м², 2 этаж из 16

Пенза, улица Антонова, стр.12

11 апреля | Просмотров: 1

+7 963 109-44-89 | Чиркин Петр

агент



36 м ² общая	17 м ² жилая	9,5 м ² кухня	1 комната 17 м ²	2 этаж из 16 в здании	2017 год постройки
----------------------------	----------------------------	-----------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------

Описание от продавца

2 этаж 16-ти этажного кирпичного жилого дома, общая площадь 36 кв.м, комната 17 кв.м, кухня 9,5 кв.м, н/угл, о/у совм. Стяжка, штукатурка, электропроводка, пласт. окна, застекленные лоджии, счетчики на ХВС, ГВС и электроэнергию. Развитая инфраструктура в шаговой доступности школы, дет. сады, остановка общественного транспорта, ФОК, ТЦ, и пр. Сдача дома 2 кв. 2017 года.

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_222_et._1156543380

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_222_et._1156543380

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

★ 1-к квартира, 37 м², 2/22 эт.

№ 1156543380, размещено вчера в 14:59 42 (+6)

1 878 000 ₽



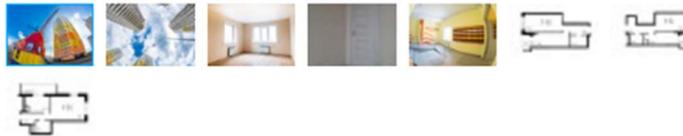
8 964 875-10-89

Написать сообщение

Агентство
ООО «РенКапСтройПенза»
Подтвержден
На Avito с февраля 2014

Контактное лицо
Кристина

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



Официальный застройщик:
ООО «РенКапСтройПенза»

Тип участия: ДДУ

Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 37 м²

Площадь кухни: 10.9 м²

Жилая площадь: 15.1 м²

Название объекта недвижимости: ЖК



Своя Квартира 18450 р/мес

a101.ru



https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_222_et_1156543380

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

★ 1-к квартира, 37 м², 2/22 эт. 1 878 000 Р

Кристина

8 964 875-10-89

Написа

Этаж: 2

«Сурская Ривьера»

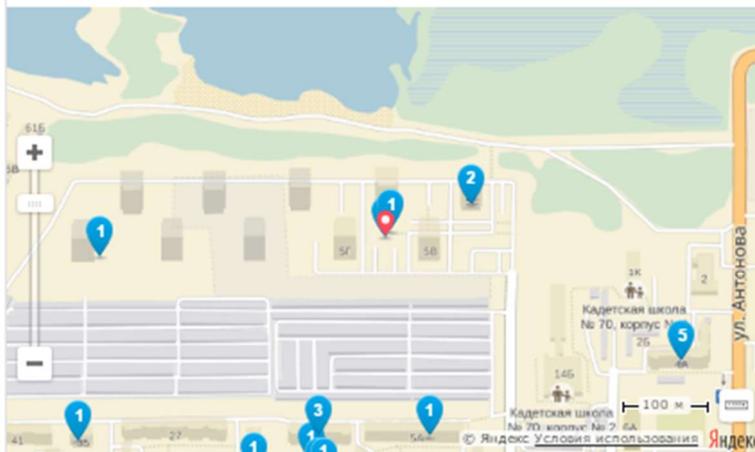
Этажей в доме: 22

Корпус, строение: дом 5

Тип дома: монолитный

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Антонова, д. 5

Скрыть карту



Единственный в Пензе застройщик, предлагающий квартиры с ремонтом комфорт-класса ЖК Сурская Ривьера. Вы можете переехать уже завтра! В квартирах натянуты матовые потолки, сан узел выложен кафельной плиткой, установлена вся сантехника, постелен износостойкий ламинат, установлены шпонированные двери и входная металлическая, застеклена лоджия, радиаторы с терморегуляторами, счетчики на воду и тепло. Внутри комплекса пешеходный бульвар, собственная набережная. В шаговой доступности детские сады, школы, больницы, спортивные комплексы, крупные торговые центры.

Вы сможете жить в уникальном комплексе, в экологически чистом районе, в 10 мин до центра. Причем экономить на коммунальных услугах – чем больше дому лет, тем выше услуги!

Цена от 1878тр. с ремонтом.

Однушки в Москве
жк-хорошевский.рф

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_322_et._1016488688

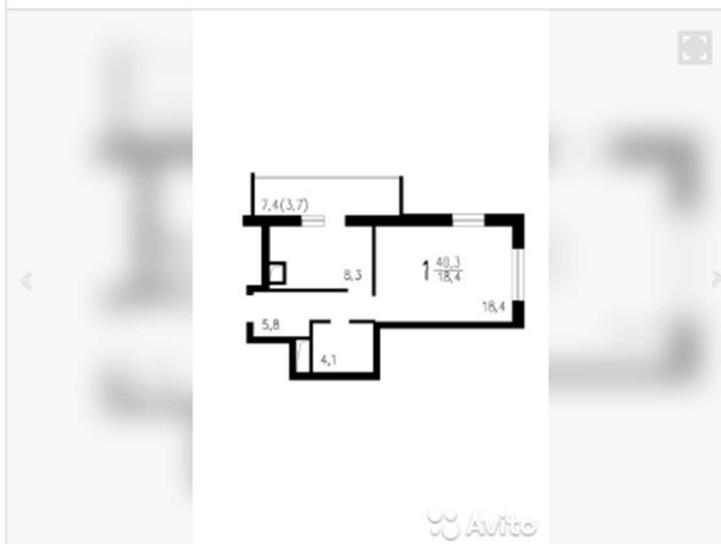
ps://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_322_et._1016488688

мате: Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на ка: Конструктор карт — База данных по курс: Публичная кад

★ 1-к квартира, 40 м², 3/22 эт.

1 857 830 ₽

№ 1016488688, размещено вчера в 13:06



8 964 875-10-89

Написать сообщение

Агентство
ООО «РенКапСтройПенза»
Подтверждён
На Avito с февраля 2014

Контактное лицо

Кристина

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Железнодорожный, ул. Антонова, д.
5Г



Официальный застройщик:
ООО «РенКапСтройПенза»

Тип участка: ДДУ

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 3

Этажей в доме: 22

Тип дома: монолитный

Общая площадь: 40 м²

Площадь кухни: 9.5 м²

Жилая площадь: 17.5 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Сурская Ривьера»

Корпус, строение: дом 4

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Антонова, д. 5Г

[Скрыть карту](#)



Своя Квартира 18450 р/мес
a101.ru

Резюме



ЖК "Квартал Европа"

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_322_et_1016488688

ские мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс: Публич

★ 1-к квартира, 40 м², 3/22 эт. 1 857 830 ₽

Кристина

8 964 875-10-89

Написать сооб



Цена от 1,93 млн руб.
Инфраструктура. м.
Новосино. Высокая
готовность. Возможна скидка!
ИНКОМ-Недвижимость

Удобная продуманная планировка – 40 кв.м., качественная подготовка под ремонт, надежная монолитно - кирпичная технология строительства дома, отличный район, близость к центру, развитая инфраструктура – все это выгодно отличает наше предложение среди предложений конкурентов! В квартире выполнена идеально ровная стяжка, качественная штукатурка кирпичных стен, все коммуникации разведены по квартире: электроразводка с розетками и выключателями, есть все счетчики, включая тепловые (отопление с терморегуляторами), трубы горячего и холодного водоснабжения, стояки с выпуском, входная металлическая дверь (не требует замены).

Квартира находится на 3 этаже 22-х этажного дома! Дом сдан, документы готовы к продаже! Продает застройщик – гарантия юридически грамотного и БЕСПЛАТНОГО оформления сделки. Рассмотрим разные варианты оплаты, в том числе индивидуальные. Принимаем все виды сертификатов: материнский капитал, военная ипотека, сертификат молодой семье.

Застройщик ООО «РенКапСтройПенза». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_36.4_m_322_et._1158816438

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_36.4_m_322_et._1158816438

ские мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на кар | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная кад

★ 1-к квартира, 36.4 м², 3/22 эт.

1 655 745 ₽

№ 1158816438, размещено вчера в 13:00 45 (+4)



8 964 875-10-89

Написать сообщение

Агентство
ООО «РенКапСтройПенза»
Подтверждён
На Avito с февраля 2014

Контактное лицо
Кристина

Адрес
Пензенская область, Пенза р-н
Железнодорожный, ул. Антонова, стр.
6

Объявление закрыто Google

Не показывать это
объявление

Реклама от Google



Официальный застройщик:
ООО «РенКапСтройПенза»

Тип участия: ДДУ

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 3

Этажей в доме: 22

Тип дома: монолитный

Общая площадь: 36.4 м²

Площадь кухни: 9.4 м²

Жилая площадь: 16 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Сурская Ривьера»

Корпус, строение: дом 6



Сайт ЖК Видный

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_36.4_m_322_et_1158816438

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

★ 1-к квартира, 36.4 м², 3/22 эт. 1 655 745 ₽

Кристина 8 964 875-10-89 Написать сооби

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Антонова, стр. 6

Скрыть карту



Застройщик ЖК Сурская Ривьера реализует 1-комн квартиру в сданном доме с ремонтом комфорт-класса (ламинат, натяжные потолки, виниловые обои, керамическая плитка в сан узле с установленной сантехникой, межкомнатные и входная металлическая двери). Вы можете переехать уже завтра!!! Общая площадь 36,39 м кв, 3/22эт. Возможность покупки в ипотеку с мин первоначальным взносом в 10%. Принимаем все виды сертификатов. Полное ведение сделки! Не агенство. Без переплат!

Застройщик ООО «РенКапСтройПенза». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.

город

Красивые квартиры от 2 млн.р. Почувствуйте атмосферу светского пригорода!
ЖК Видный город

Реклама

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_39.6_m_1114_et._1101851044

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_39.6_m_1114_et._1101851044

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

★ 1-к квартира, 39.6 м², 11/14 эт.

№ 1101851044, размещено 24 марта в 18:39 • 124 (+4)

1 700 000 ₽



Тип участка: ДДУ	Тип дома: кирпичный
Официальный застройщик: ЗАО «Декор-Трейд»	Общая площадь: 39.6 м²
Количество комнат: 1-комнатные	Площадь кухни: 11.2 м²
Этаж: 11	Жилая площадь: 16.1 м²
Этажей в доме: 14	Название объекта недвижимости: ЖК «Маяковский»

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, ЖК «Маяковский»

[Скрыть карту](#)

8 965 639-90-76

[Написать сообщение](#)

Продавец

Наталья

Подтверждён

На Avito с февраля 2016

Адрес

Пензенская область, Пенза р-н
Железнодорожный, ул. Измайлова,
ЖК «Маяковский»



ЖК "Нахабино Ясное"

Группа ЛСР

Реклама



Новостройка с отделкой от 2,1 млн

5-кв.ги/Пятницкие-Кварталы

Квартиры с отделкой от 2,1 млн! 10 мин до м. Митино! ЖК «Пятницкие кварталы»

Адрес и телефон Москва

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_39.6_m_1114_et_1101851044

Аналитические материалы | ЦИАН – Поиск на карте | Конструктор карт | База данных по курсам | Публичная кадастровая карта

★ 1-к квартира, 39.6 м², 11/14 эт. 1 700 000 ₽

Наталья

8 965 639-90-76

Написать сообщение

Тип участка: ДДУ

Официальный застройщик:
ЗАО «Декор-Трейд»

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 11

Этажей в доме: 14

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 39.6 м²

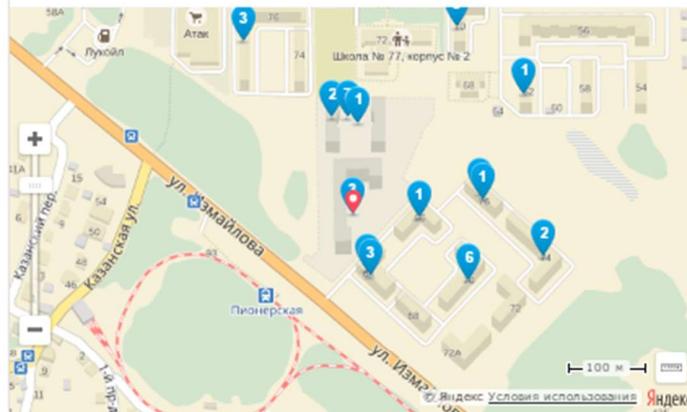
Площадь кухни: 11.2 м²

Жилая площадь: 16.1 м²

Название объекта недвижимости: ЖК
«Маяковский»

Адрес: Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, ЖК «Маяковский»

Скрыть карту



Продаю 1-комнатную квартиру. Не угловая. Окна на лес. Хорошая планировка. Балкон панорамный.

Застройщик ЗАО «Декор-Трейд». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.

Реклама



Новостройка с отделкой от 2,1 млн

5-кв.ул/Пятницкие-Кварталы

Квартиры с отделкой от 2,1 млн! 10 мин до м.Митино! ЖК «Пятницкие кварталы»

Адрес и телефон Москва
Проектная декларация на сайте...

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

- Договор участия в долевом строительстве жилого дома № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 от 27 мая 2015 г.;

ДОГОВОР № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Пенза «27» мая 2015 года

• Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шулеповой Марины Викторовны, действующей на основании доверенности, удостоверенной Малашиной Н.В., нотариусом города Пенза, зарегистрированной в реестре за № ЗД-524 от 26.06.2014 года, с одной стороны, и

• Общество с ограниченной ответственностью «24 этаж», именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице генерального директора Соболева Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном именовании как «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора, характеристика объекта

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) (строительный адрес) (далее по тексту - «Жилой дом»), расположенный на земельном участке площадью 10 695 кв. м., кадастровый (условный) номер 58:29:2009007:117, 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 ответственность объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

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

№ кв.	кол-во комнат	Планируемая общая площадь без учета лоджии, кв.м.	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом лоджии (с коэф. 0,5), кв.м.	Этаж	Подъезд	Цена за 1 кв.м.	Стоимость, руб.
13	1	32,87	15,92	35,86	3	1	34 000,00	1 219 240,00
14	1	30,69	14,00	33,68	3	1	34 000,00	1 145 120,00
17	1	32,51	15,56	35,50	4	1	34 000,00	1 207 000,00
18	1	32,87	15,92	35,86	4	1	34 000,00	1 219 240,00
20	3	63,13	36,27	65,96	4	1	32 500,00	2 143 700,00
21	2	52,35	28,22	55,31	5	1	33 000,00	1 825 230,00
23	1	32,87	15,92	35,86	5	1	34 000,00	1 219 240,00
25	3	63,13	36,27	65,96	5	1	32 500,00	2 143 700,00
26	2	52,35	28,22	55,31	6	1	33 000,00	1 825 230,00
27	1	32,51	15,56	35,50	6	1	34 000,00	1 207 000,00
28	1	32,87	15,92	35,86	6	1	34 000,00	1 219 240,00
29	1	30,69	14,00	33,68	6	1	34 000,00	1 145 120,00
30	3	63,13	36,27	65,96	6	1	32 500,00	2 143 700,00
32	1	32,51	15,56	35,50	7	1	34 000,00	1 207 000,00
33	1	32,87	15,92	35,86	7	1	34 000,00	1 219 240,00
34	1	30,69	14,00	33,68	7	1	34 000,00	1 145 120,00
35	3	63,13	36,27	65,96	7	1	32 500,00	2 143 700,00
37	1	32,51	15,56	35,50	8	1	34 000,00	1 207 000,00
38	1	32,87	15,92	35,86	8	1	34 000,00	1 219 240,00
40	3	63,13	36,27	65,96	8	1	32 500,00	2 143 700,00
44	1	30,69	14,00	33,68	9	1	34 000,00	1 145 120,00

55	1	30,63	14,02	33,58	2	2	34 000,00	1 141 720,00
56	1	32,22	15,50	34,98	2	2	34 000,00	1 189 320,00
58	1	33,84	14,08	36,76	2	2	34 000,00	1 249 840,00
60	1	31,26	14,31	34,25	3	2	34 000,00	1 164 500,00
61	1	32,57	15,62	35,44	3	2	34 000,00	1 204 960,00
63	1	34,65	14,28	37,56	3	2	34 000,00	1 277 040,00
65	1	31,26	14,31	34,25	4	2	34 000,00	1 164 500,00
66	1	32,57	15,62	35,44	4	2	34 000,00	1 204 960,00
67	2	63,61	33,19	66,46	4	2	33 000,00	2 193 180,00
68	1	34,65	14,28	37,56	4	2	34 000,00	1 277 040,00
69	2	50,75	26,68	53,58	5	2	33 000,00	1 768 140,00
70	1	31,26	14,31	34,25	5	2	34 000,00	1 164 500,00
71	1	32,57	15,62	35,44	5	2	34 000,00	1 204 960,00
72	2	63,61	33,19	66,46	5	2	33 000,00	2 193 180,00
73	1	34,65	14,28	37,56	5	2	34 000,00	1 277 040,00
74	2	50,75	26,68	53,58	6	2	33 000,00	1 768 140,00
75	1	31,26	14,31	34,25	6	2	34 000,00	1 164 500,00
76	1	32,57	15,62	35,44	6	2	34 000,00	1 204 960,00
77	2	63,61	33,19	66,46	6	2	33 000,00	2 193 180,00
78	1	34,65	14,28	37,56	6	2	34 000,00	1 277 040,00
80	1	31,26	14,31	34,25	7	2	34 000,00	1 164 500,00
81	1	32,57	15,62	35,44	7	2	34 000,00	1 204 960,00
83	1	34,65	14,28	37,56	7	2	34 000,00	1 277 040,00
84	2	50,75	26,68	53,58	8	2	33 000,00	1 768 140,00
85	1	31,26	14,31	34,25	8	2	34 000,00	1 164 500,00
86	1	32,57	15,62	35,44	8	2	34 000,00	1 204 960,00
88	1	34,56	14,28	37,56	8	2	34 000,00	1 277 040,00
90	1	31,26	14,31	34,25	9	2	34 000,00	1 164 500,00
91	1	32,57	15,62	35,44	9	2	34 000,00	1 204 960,00
93	1	34,56	14,28	37,56	9	2	34 000,00	1 277 040,00
100	1	30,74	14,00	33,69	1	3	34 000,00	1 145 460,00
101	1	32,55	15,81	35,46	1	3	34 000,00	1 205 640,00
104	1	30,69	14,03	33,64	2	3	34 000,00	1 143 760,00
105	1	32,55	15,81	35,46	2	3	34 000,00	1 205 640,00
106	1	33,97	17,23	36,92	2	3	34 000,00	1 255 280,00
109	1	31,07	14,10	34,06	3	3	34 000,00	1 158 040,00
110	1	32,92	15,95	35,91	3	3	34 000,00	1 220 940,00
111	1	34,33	17,37	37,32	3	3	34 000,00	1 268 880,00
113	3	65,70	38,33	68,69	4	3	32 500,00	2 232 425,00
114	1	31,07	14,10	34,06	4	3	34 000,00	1 158 040,00
115	1	32,92	15,95	35,91	4	3	34 000,00	1 220 940,00
116	1	34,33	17,37	37,32	4	3	34 000,00	1 268 880,00
118	3	65,70	38,33	68,69	5	3	32 500,00	2 232 425,00
119	1	31,07	14,10	34,06	5	3	34 000,00	1 158 040,00
120	1	32,92	15,95	35,91	5	3	34 000,00	1 220 940,00
121	1	34,33	17,37	37,32	5	3	34 000,00	1 268 880,00
122	2	52,41	28,28	55,37	5	3	33 000,00	1 827 210,00
123	3	65,70	38,33	68,69	6	3	32 500,00	2 232 425,00
124	1	31,07	14,10	34,06	6	3	34 000,00	1 158 040,00
125	1	32,92	15,95	35,91	6	3	34 000,00	1 220 940,00
126	1	34,33	17,37	37,32	6	3	34 000,00	1 268 880,00
128	3	65,70	38,33	68,69	7	3	32 500,00	2 232 425,00
129	1	31,07	14,10	34,06	7	3	34 000,00	1 158 040,00
130	1	32,92	15,95	35,91	7	3	34 000,00	1 220 940,00
131	1	34,33	17,37	37,32	7	3	34 000,00	1 268 880,00
134	1	31,07	14,10	34,06	8	3	34 000,00	1 158 040,00
135	1	32,92	15,95	35,91	8	3	34 000,00	1 220 940,00
136	1	34,33	17,37	37,32	8	3	34 000,00	1 268 880,00

139	1	31,07	14,10	34,06	9	3	34 000,00	1 158 040,00
140	1	32,92	15,95	35,91	9	3	34 000,00	1 220 940,00
141	1	34,33	17,37	37,32	9	3	34 000,00	1 268 880,00

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

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

- входная дверь – ДВП;
- окна: пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок;
- внутриквартирные перегородки возводятся в соответствии с проектной документацией;
- подготовка бетонных поверхностей потолков и стен под шпатлевку, поверхности стен оштукатуриваются;
- внутренняя разводка системы отопления от центральной теплосети с установкой отопительных приборов;
- холодное и горячее водоснабжение – выполняется в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой на них 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 – цементно-песчаная стяжка;
- установка газовой плиты.

Настоящим договором не предусмотрено предоставление и установка

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

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 земельного участка, предназначенного для строительства от 05 мая 2011 г. № 124/11, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26 мая 2011 г., номер регистрации 58-58-36/002/2011-937,

- договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 124/11 от 05.05.2011 г. от 05 августа 2011 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 15 августа 2011 г., номер регистрации 58-58-36/021/2011-140,

- дополнительное соглашение от 29 августа 2012 г. к договору аренды земельного участка № 124/11 от 05.05.2011 г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 сентября 2012 г., номер регистрации 58-58-36/026/2012-622;

- дополнительное соглашение от 16 мая 2014 г. к договору аренды земельного участка № 124/11 от 05.05.2011 г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.06.2014 г., номер регистрации – 58-58-36/019/2014-783

2.2.3. разрешение на строительство № RU58304000-045 от 20.03.2014 г., выдано Администрацией г. Пензы;

2.2.4. проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» 16 апреля 2014 года (http://203000.ru/files/PD_4.1.1.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.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры, составляет **114 330 930 (Сто четырнадцать миллионов триста тридцать тысяч девятьсот тридцать) 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 течение 3-х месяцев после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, но не позднее **30.09.2015** 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 обмена органами технической

инвентаризации, проведенной на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию. Измененная в соответствии с настоящим пунктом договора общая площадь Квартир признается согласованной Сторонами, и Стороны, при необходимости, производят соответствующие взаиморасчеты (к согласованной в настоящем договоре цене договора прибавляется сумма доплаты, либо вычитается сумма переплаты), исходя из цены 1 кв. м., указанной в п. 1.2. договора, на следующих условиях:

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

3.5.2. В случае увеличения общей площади каждой из Квартир по результатам обмера цена договора изменяется пропорционально увеличению общей площади каждой из Квартир. Участник долевого 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 Жилой дом в I квартале 2017 года.

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

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

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

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

4.1.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

согласования проектной документации Жилого дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан компенсировать все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности.

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

4.2.5. 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 Застройщиком передаточного акта.

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

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

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

4.2.12. В случае отказа Участника долевого строительства от приемки Квартир по вине Застройщика, бремя расходов на содержание Квартир и др. несет Застройщик до устранения выявленных в процессе приемки недостатков и истечения срока 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 58:29:2009007:117, 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. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства в срок не позднее 01 июля 2017 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 жилье и (или) нежилое помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию в соответствии с Федеральным законом.

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

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

7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры установленный настоящим договором срок, и при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 5 % от стоимости квартиры по настоящему договору, от принятия которой Участник долевого строительства необоснованно уклоняется.

7.5. В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 4.2.4., Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 5% от стоимости квартиры по договору, в отношении которой нарушены условия настоящего договора, предусмотренные пунктом 4.2.4.

7.6. В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 5.3. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 3 % от стоимости квартиры по договору, в отношении которой было заключено соглашение /договор уступки права требования с нарушением условий настоящего договора, предусмотренные пунктом 5.3.

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 досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства с последнего удерживается фактически понесенные расходы Застройщика в размере 3% от стоимости Квартиры по договору, в отношении которой произошло расторжение по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.6. 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.

9.7. 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 кадастровым (условным) номером 58:29:2009007:117, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

11.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в соответствии с ч.14 ст.16 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 «УИ «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 договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №21-РФ 120 от «05» декабря 2014 года, который заключен Застройщиком в порядке, установленном ст.15.2 Федерального закона с Открытым акционерным обществом Страховая компания «МРСК» на срок до 01.07.2017 года.

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

11.6. Настоящий договор с план-схемой составлен на русском языке в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, три экземпляра выдаются 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: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5, ИНН 5836623840, КПП 583601001, ФАКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК" (ОАО) "ПЕНЗЕНСКИЙ", р/с 40702810603000002901, к/с 30101810900000000722, БИК 045655722

Представитель по доверенности

М.В. Шулешова

12.2. Участник долевого строительства: ООО «24 этаж», Юр.адрес: 119361, г. Москва, Мичуринский пр-кт, д. 80, Почт.адрес ОП: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, 1Б, ОГРН 1105027014971, ИНН 5027169331, КПП 772901001, р/с 4070281034800000333 в Пензенском ОСБ №8624 г.Пенза, к/с 3010181000000000635, БИК 045655635

Генеральный директор

С.В.Соболев

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)

**со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда»
жилого района Сосновка (участок № 5)**

Дата размещения: «16» апреля 2014 г.

1. Информация о застройщике		
1.1.	Фирменное наименование	<p>Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Т-Строй».</p> <p>Сокращенное наименование – ООО «Т-Строй»</p>
1.2.	Место нахождения. Режим работы.	<p>Юридический адрес: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5</p> <p>Фактический адрес: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5</p> <p>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.</p> <p>Информацию по всем интересующим вопросам можно получить по телефону: (8412)203-000.</p>
1.3.	Сведения о государственной регистрации	<p>Свидетельство о государственной регистрации серия 58 № 001251124 от 02 августа 2006 г.</p> <p>Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серия 58 № 001228392</p> <p>ОГРН 1065836023880, ИНН 5836623840, КПП 583601001</p>
1.4.	Сведения об учредителях (участниках)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СКМ Групп» - 100%;
1.5.	Сведения об участии в проектах строительства многоквартирных домов	<p>Застройщик принимал участие в строительстве:</p> <p>- 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).</p> <p>Застройщик принимает участие в строительстве:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирного жилого дома (стр. № 1) со встроенными объектами социально-бытового обслуживания и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 3) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – март 2015 г.); - многоквартирного жилого дома (стр. № 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.); - многоквартирного жилого дома (стр. № 1) со встроенными нежилыми помещениями по ул.Суворова в г.Пензе (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации - март 2015 года); - многоквартирного жилого дома (стр. № 5 корпус 1) в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 6) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации - декабрь 2015 г.); - многоквартирного жилого дома (стр. № 5 корпус 2) в г.Пенза, 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.Пенза, 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.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 4) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – июнь 2016 г.).
1.6.	<p>О допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, номере свидетельства о допуске к работам, сроке его действия, органе, выдавшем свидетельство</p>	<p>Комплекс действий по сопровождению реализации проекта строительства жилого дома на основании договора с ООО «Т-Строй» осуществляет ОАО «СКМ Ин», имеющее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1849.14-2013-7729587090-С-152 от 25.12.2013г., выданное саморегулируемой организацией - некоммерческим партнерством по содействию развития предпринимательства в сфере строительного комплекса и

		<p>ЖКХ «Большая Волга». Свидетельство действительно на всей территории РФ без ограничения срока действия;</p> <p>- Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № СД-0152-04022010-П-7729587090-6 от 20.06.2013 г., выданное саморегулируемой организацией – некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация в области проектирования «ПРОЕКТ». Свидетельство действительно на всей территории РФ без ограничения срока действия;</p> <p>- Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 01-И-№1375-2 от 18.10.2011 г., выданное саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания – Некоммерческим партнерством содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве». Свидетельство действительно на всей территории РФ без ограничения срока действия.</p>
1.7.	Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности	<p>Финансовый результат на день опубликования проектной декларации: чистая прибыль составила 0, 29 тысяч рублей.</p> <p>Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации составил 200 541 тысяч рублей.</p> <p>Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации составил 94 391 тысяч рублей.</p>
2. Информация о проекте строительства		
2.1.	Цель	Строительство многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)
2.2.	Этапы	Строительство будет осуществляться без разделения на этапы
2.3.	Срок реализации	IV квартал 2014 г. – I квартал 2017 г.
2.4.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	<p>Положительное заключение Государственной экспертизы по Пензенской области № 58-1-4-002-14 от 14.01.2014 г.</p> <p>Техническая часть проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными административными и торговыми помещениями в микрорайоне №4 «Среда» жилого района «Сосновка» г.Пенза (стр. № 4 корпус 1) соответствует заданию на проектирование, исходным данным для проектирования и результатам инженерных изысканий. Принятые</p>

		решения соответствуют действующим нормативным документам требованиям технических регламентов.
2.5.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство №RU58304000-045 от 20.03.2014 г., выдано Администрацией города Пензы
2.6.	Права на земельный участок. Элементы благоустройства.	<p>Земельный участок площадью 10 695 кв. м, кадастровый номер 58:29:2009007:117,</p> <p>собственник – муниципальное образование г.Пенза.</p> <p>Застройщик владеет земельным участком на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства от 05 мая 2011 г. № 124/11, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26 мая 2011 г., номер регистрации 58-58-36/002/2011-937, - договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 124/11 от 05.05.2011 г. от 05 августа 2011г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 15 августа 2011 г., номер регистрации 58-58-36/021/2011-140, - дополнительного соглашения от 29 августа 2012 г. к договору аренды земельного участка № 124/11 от 05.05.2011 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 сентября 2012 г., номер регистрации 58-58-36/026/2012-622. <p>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 высадкой кустарников и деревьев.</p>
2.7.	Местоположение объекта и его описание.	Участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома (стр. 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями расположен в Железнодорожном административном районе г.Пензы в микрорайоне №4 «Среда» жилого района «Сосновка», между улицами

		<p>Антонова - Измайлова в зоне застраиваемой многоэтажной застройки. Основные пешеходные и транспортные связи с участком строительства жилых домов предусматриваются по внутриквартальным проездам с ул. Измайлова и ул. Антонова.</p> <p>Участок ограничен с северной и северо-восточной сторон – территорией перспективного строительства многоэтажных жилых домов, с юго-западной – проезжей частью ул.Измайлова, с юго-восточной – проектируемым внутриквартальным проездом.</p> <p>Проектируемый 3 – х секционный дом в плане имеет Г-образную форму. Здание с подвалом и техническим чердаком.</p>
2.8.	<p>Количество самостоятельных частей объекта, подлежащих передаче участникам долевого строительства, описание их технических характеристик (планируемая площадь).</p>	<p>Количество квартир – 147 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - однокомнатных - 91 шт.; - двухкомнатных – 38 шт.; - трехкомнатных – 18 шт. <p>Площадь квартир (без учета лоджий и балконов) – 6199,78 м²</p> <p>Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов (с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов) – 6627,15 м².</p> <p>Кладка наружных стен – сплошная с утеплением наружной стороны и состоит из слоев: внутреннего слоя кирпичной кладки, слоя утеплителя и наружного защитно-декоративного слоя из штукатурки. Утеплитель – плиты пенополистирольные с расщечками из минераловатных плит.</p> <p>Внутренние стены – кирпичные.</p> <p>Стены подвала - бетонные блоки.</p> <p>Перегородки – кирпичные и из гипсовых пазогребневых плит.</p> <p>Перекрытия и покрытие – сборные железобетонные многопустотные плиты.</p> <p>Крыша – с техническим этажом, внутренним водоотводом. Технический этаж неотапливаемый.</p> <p>Кровля – плоская, рулонная, с внутренним водостоком.</p> <p>Лестница – сборные железобетонные марши; площадки сборные железобетонные.</p> <p>Плиты лоджий – сборные железобетонные многопустотные плиты.</p> <p>Ограждение балконов и лоджий – из силикатного кирпича с металлической рамой с внутренней стороны.</p> <p>Боковые стены лоджий – из силикатного кирпича.</p> <p>Блоки оконные и двери балконов – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом.</p> <p>Двери наружные – металлические.</p> <p>Лифты – пассажирские, грузоподъемностью 630 кг.</p>

		Внутренние инженерные сети – водопроводная сеть из стальных оцинкованных водогазопроводных труб. Внутренняя сеть бытовой канализации – чугунные и полиэтиленовые трубы.
2.9.	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего 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	Подвал, чердак, машинное отделение лифта, вентканалы, электрощитовая, сантехнические ниши, коридоры, лестничные площадки и марши, пандусы, входные группы, кладовая уборочного инвентаря.
2.10.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Март 2017 г.
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)	207 288, 59 тыс. руб., в т.ч. НДС -18%
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.
2.15.	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением	Иные, кроме договоров долевого участия, договоры, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоэтажного дома, не заключались.

	привлечения денежных средств на основании договоров.	
--	--	--

Генеральный директор ООО «Т-Строй»

С.В.Соболев

**Изменения в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда»
жилого района Сосновка (участок № 5)**

Дата размещения – 16 апреля 2014 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»

1) *дополнить пункт 2.8. проектной декларации* «Количество самостоятельных частей объекта, подлежащих передаче участникам долевого строительства, описание их технических характеристик (планируемая площадь)» *следующим текстом*, содержащим информацию о проекте, строительство которого осуществляет Застройщик:

«Общая площадь встроенных помещений: 185,53 м², в том числе:

- магазин – 128,73 м²;

- опорный пункт охраны порядка – 56,8 м².

Полезная площадь встроенных помещений: 159,71 м², в том числе:

- магазин – 107,78 м²;

- опорный пункт охраны порядка – 51,93 м².

2) *дополнить пункт 2.9. проектной декларации* «Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего 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 передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства» *следующим текстом*, содержащим информацию о проекте, строительство которого осуществляет Застройщик:

«Проектом предусматривается устройство встроенных административных и торговых помещений. К административным помещениям относятся помещения опорного пункта охраны порядка, к торговым помещениям – помещения магазина. Данные нежилые помещения не входят в состав общего имущества в многоквартирном доме».

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С. В. Соболев

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)

со встроенными административными и торговыми помещениями

в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)

Дата размещения: «30» апреля 2014 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.	<p>Финансовый результат по состоянию на 31 марта 2014 г.: чистая прибыль составила 1 тысячу рублей.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2014 г. составил 130 694 тысяч рублей.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2014 г. составил 112 152 тысяч рублей.</p>
------	--	--

Генеральный директор ООО «Т-Строй»

С. В. Соболев

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) в г. Пензе

Дата размещения: «09» июня 2014 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. 1) со встроенными объектами социально-бытового обслуживания и торговыми помещениями в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка (участок № 3) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – март 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. 1) со встроенными объектами социально-бытового обслуживания и торговыми помещениями в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на 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 г.; дому присвоен почтовый адрес: г. Пенза, ул. Измайлова, д.64)

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С.В. Соболев

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) в г.Пензе

Дата размещения – 4 июля 2014 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 2.6. проектной декларации «Права на земельный участок. Элементы благоустройства», *дополнив его текстом*, содержащим информацию о том, на основании чего Застройщик владеет земельным участком:

« - дополнительного соглашения от 16 мая 2014 г. к договору аренды земельного участка № 124/11 от 05.05.2011 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.06.2014 г., номер регистрации – 58-58-36/019/2014-783».

Представитель по доверенности

М.В. Шулешова

**Изменения в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)**

Дата размещения: «30» июля 2014 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.	<p>Финансовый результат по состоянию на 30 июня 2014 г.: чистая прибыль составила 697 тысяч рублей.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2014 г. составил 144 336 тысяч рублей.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2014 г. составил 141 310 тысяч рублей.</p>
------	--	--

Генеральный директор ООО «Т-Строй»

А. А. Мальцев

**Изменения в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)**

Дата размещения: «05» сентября 2014 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»

3) *внести изменение 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 (№ 2) со встроенным административным помещением в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на Сосновка г. Пенза (участок № 3) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – март 2015 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 (№ 2) со встроенным административным помещением в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого р-на 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)».

Генеральный директор ООО «Т-Строй»

А. А. Мальцев

**Изменения в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)**

Дата размещения: «20» октября 2014 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. проектной декларации «Сведения об учредителях (участниках)», изложив его в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «РВС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» – 100 %».

Генеральный директор ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменения в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)**

Дата размещения: «31» октября 2014 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,	Финансовый результат по состоянию на 30 сентября 2014 г.: чистая прибыль составила 2849 тысяч рублей.
------	---	---

	размерах кредиторской и дебиторской задолженности.	<p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 сентября 2014 г. составил 223 041 тысяча рублей.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 сентября 2014 г. составил 113 744 тысячи рублей.</p>
--	--	--

Генеральный директор ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

Изменение в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)

со встроенными административными и торговыми помещениями в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)

Дата размещения – 08 декабря 2014 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, между застройщиком (Страхователь) и Открытым акционерным обществом Страховая компания «МРСК» (Страховщик) заключен договор № 21-РФ 120 страхования гражданской

ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «05» декабря 2014 г.».

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменения в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)**

Дата размещения: «12» января 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»

5) *внести изменение 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 1) в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 6) (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – декабрь 2015 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. № 5 корпус 1) в г. Пенза, 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)».

Генеральный директор ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)**

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. И. Пантелейкин

**Изменения в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)**

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.
------	--	---

		<p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 г. составил 99 104 тысяч рублей.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 г. составил 186 546 тысяч рублей.</p>
--	--	---

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)

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.	<p>Финансовый результат по состоянию на 31 марта 2015 года: чистая прибыль составила 3 120 тысяч рублей.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2015 года составил 127 377 тысяч рублей.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2015 года составил 329 972 тысяч рублей</p>
------	--	--

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями
в г. Пензе, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5)**

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.	<p>Финансовый результат по состоянию на 30 июня 2015 года: чистая прибыль составила 3 661 тысяч рублей.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2015 года составил 165 803 тысяч рублей.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2015 года составил 681 760 тысяч рублей.</p>
------	--	--

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

**Изменение в проектную декларацию
строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1)
со встроенными административными и торговыми помещениями в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда»
жилого района Сосновка (участок № 5)**

Дата размещения – 26 августа 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.

Между застройщиком (Страхователь) и Открытым акционерным обществом Страховая компания «МРСК» (Страховщик) заключен договор № 21-РФ 120 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «05» декабря 2014г.

Между застройщиком (Страхователь) и Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания «Универс-Гарант» (Страховщик) заключен договор № 77 ОТЗГ-2015 801 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «26» августа 2015г.».

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

***Изменения в проектную декларацию**

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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) заключен генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-1124/2015 от «25» октября 2015 г.».

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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»:

- *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 адрес: ориентир: г.Пенза, ул. Суворова, 197 (запланированный срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – 4 квартал 2015 г.)

• *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 адрес: 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

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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»:

7) *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.)»;

8) *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

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) в г.Пензе

Дата размещения – «30» марта 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.	<p>Финансовый результат по состоянию на 31 декабря 2015 г.: чистая прибыль составила 5 362 тыс.руб.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 г составил 904 439 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 г. составил 4 401 254 тыс. руб.</p>
------	--	---

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С.И. Пантелейкин

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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.	<p>Финансовый результат по состоянию на 31 марта 2016 года: чистая прибыль составила 207 тыс. рублей.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2016 года составил 594 009 тыс. рублей.</p>
------	--	---

		Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2016 года составил 5 157 632 тыс. рублей.
--	--	---

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

С. И. Пантелейкин

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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»:

9) *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.)»;

10) *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

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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.	<p>Финансовый результат по состоянию на 30 июня 2016 года: чистая прибыль составила 808 тыс. руб.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2016 года составил 265 550 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2016 года составил 5 021 800 тыс. рублей.</p>
------	--	---

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

А.Д.Киреев

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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.	<p>Финансовый результат по состоянию на 30 сентября 2016 года: чистая прибыль составила 977 тыс. руб.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 сентября 2016 года составил 142 323 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 сентября 2016 года составил 4 948 470 тыс. руб.</p>
------	--	--

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

А.Д.Киреев

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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) *дополнить п. 2.10. Проектной декларации текстом следующего содержания:*
«Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 58-29-067-2016 выдано Администрацией города Пензы 31 октября 2016 года».

Генеральный директор

ООО «Т-Строй»

А.Д.Киреев

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г.Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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

Изменения в проектную декларацию

строительства многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5) 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

- Договор уступки права требования от 14 июля 2015 г. к Договору № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 участка в долевом строительстве жилого дома от 27 мая 2015 г.;

Договор
уступки права требования по Договору № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82
участка в долевом строительстве жилого дома от «27» мая 2015 года

г. Пенза «14» июля 2015 года

• Общество с ограниченной ответственностью «24 этаж», именуемый в дальнейшем «Первоначальный кредитор», в лице генерального директора Соболева Сергея Васильевича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

• Общество с ограниченной ответственностью «СтройПрогресс+» (сокращенное наименование – ООО «СтройПрогресс+»), именуемое в дальнейшем «Новый кредитор», в лице Генерального директора Стяжкова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны»,
с согласия Общества с ограниченной ответственностью «Т-Строй» (ООО «Т-Строй»), в лице Мальцева Александра Анатольевича, действующего на основании доверенности 58 АА 0833070 от 23.06.2015г., удостоверенной Малашиной Н.В., нотариусом города Пензы, зарегистрировано в реестре за № 2-903, именуемого в дальнейшем «Должник», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Первоначальный кредитор» уступает, а «Новый кредитор» обязуется принять и оплатить в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, права требования к «Должнику» по Договору № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 участка в долевом строительстве жилого дома от «27» мая 2015 года (далее по тексту - «договор участия в долевом строительстве»), в части принятия от «Должника» в собственность, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (стр. № 4 корпус 1) со встроенными административными и торговыми помещениями в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок № 5), (строительный адрес) (далее по тексту - «Жилой дом»), располагающегося на земельном участке площадью 10 695 кв. м., кадастровый (условный) номер 58:29:2009007:117, (далее по тексту - «Жилой дом»), следующих квартир (далее по тексту также - «Квартиры»):

№ кв.	кол-во комнат	Планируемая общая площадь без учета лоджии, кв.м.	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом лоджии (с коэф. 0,5), кв.м.	Этаж	Подъезд	Цена за 1 кв.м.	Стоимость, руб.
13	1	32,87	15,92	35,86	3	1	34 500,00	1 237 170,00
14	1	30,69	14,00	33,68	3	1	34 500,00	1 161 960,00
17	1	32,51	15,56	35,50	4	1	34 500,00	1 224 750,00
18	1	32,87	15,92	35,86	4	1	34 500,00	1 237 170,00
20	3	63,13	36,27	65,96	4	1	33 000,00	2 176 680,00
21	2	52,35	28,22	55,31	5	1	33 500,00	1 852 885,00
23	1	32,87	15,92	35,86	5	1	34 500,00	1 237 170,00
25	3	63,13	36,27	65,96	5	1	33 000,00	2 176 680,00
26	2	52,35	28,22	55,31	6	1	33 500,00	1 852 885,00
27	1	32,51	15,56	35,50	6	1	34 500,00	1 224 750,00
28	1	32,87	15,92	35,86	6	1	34 500,00	1 237 170,00
29	1	30,69	14,00	33,68	6	1	34 500,00	1 161 960,00
30	3	63,13	36,27	65,96	6	1	33 000,00	2 176 680,00
32	1	32,51	15,56	35,50	7	1	34 500,00	1 224 750,00
33	1	32,87	15,92	35,86	7	1	34 500,00	1 237 170,00

Первоначальный кредитор _____ Новый кредитор _____

34	1	30,69	14,00	33,68	7	1	34 500,00	1 161 960,00
35	3	63,13	36,27	65,96	7	1	33 000,00	2 176 680,00
37	1	32,51	15,56	35,50	8	1	34 500,00	1 224 750,00
38	1	32,87	15,92	35,86	8	1	34 500,00	1 237 170,00
40	3	63,13	36,27	65,96	8	1	33 000,00	2 176 680,00
44	1	30,69	14,00	33,68	9	1	34 500,00	1 161 960,00
55	1	30,63	14,02	33,58	2	2	34 500,00	1 158 510,00
56	1	32,22	15,50	34,98	2	2	34 500,00	1 206 810,00
58	1	33,84	14,08	36,76	2	2	34 500,00	1 268 220,00
60	1	31,26	14,31	34,25	3	2	34 500,00	1 181 625,00
61	1	32,57	15,62	35,44	3	2	34 500,00	1 222 680,00
63	1	34,65	14,28	37,56	3	2	34 500,00	1 295 820,00
65	1	31,26	14,31	34,25	4	2	34 500,00	1 181 625,00
66	1	32,57	15,62	35,44	4	2	34 500,00	1 222 680,00
67	2	63,61	33,19	66,46	4	2	33 500,00	2 226 410,00
68	1	34,65	14,28	37,56	4	2	34 500,00	1 295 820,00
69	2	50,75	26,68	53,58	5	2	33 500,00	1 794 930,00
70	1	31,26	14,31	34,25	5	2	34 500,00	1 181 625,00
71	1	32,57	15,62	35,44	5	2	34 500,00	1 222 680,00
72	2	63,61	33,19	66,46	5	2	33 500,00	2 226 410,00
73	1	34,65	14,28	37,56	5	2	34 500,00	1 295 820,00
74	2	50,75	26,68	53,58	6	2	33 500,00	1 794 930,00
75	1	31,26	14,31	34,25	6	2	34 500,00	1 181 625,00
76	1	32,57	15,62	35,44	6	2	34 500,00	1 222 680,00
77	2	63,61	33,19	66,46	6	2	33 500,00	2 226 410,00
78	1	34,65	14,28	37,56	6	2	34 500,00	1 295 820,00
80	1	31,26	14,31	34,25	7	2	34 500,00	1 181 625,00
81	1	32,57	15,62	35,44	7	2	34 500,00	1 222 680,00
83	1	34,65	14,28	37,56	7	2	34 500,00	1 295 820,00
84	2	50,75	26,68	53,58	8	2	33 500,00	1 794 930,00
85	1	31,26	14,31	34,25	8	2	34 500,00	1 181 625,00
86	1	32,57	15,62	35,44	8	2	34 500,00	1 222 680,00
88	1	34,56	14,28	37,56	8	2	34 500,00	1 295 820,00
90	1	31,26	14,31	34,25	9	2	34 500,00	1 181 625,00
91	1	32,57	15,62	35,44	9	2	34 500,00	1 222 680,00
93	1	34,56	14,28	37,56	9	2	34 500,00	1 295 820,00
100	1	30,74	14,00	33,69	1	3	34 500,00	1 162 305,00
101	1	32,55	15,81	35,46	1	3	34 500,00	1 223 370,00
104	1	30,69	14,03	33,64	2	3	34 500,00	1 160 580,00
105	1	32,55	15,81	35,46	2	3	34 500,00	1 223 370,00
106	1	33,97	17,23	36,92	2	3	34 500,00	1 273 740,00
109	1	31,07	14,10	34,06	3	3	34 500,00	1 175 070,00
110	1	32,92	15,95	35,91	3	3	34 500,00	1 238 895,00
111	1	34,33	17,37	37,32	3	3	34 500,00	1 287 540,00
113	3	65,70	38,33	68,69	4	3	33 000,00	2 266 770,00
114	1	31,07	14,10	34,06	4	3	34 500,00	1 175 070,00
115	1	32,92	15,95	35,91	4	3	34 500,00	1 238 895,00
116	1	34,33	17,37	37,32	4	3	34 500,00	1 287 540,00
118	3	65,70	38,33	68,69	5	3	33 000,00	2 266 770,00
119	1	31,07	14,10	34,06	5	3	34 500,00	1 175 070,00
120	1	32,92	15,95	35,91	5	3	34 500,00	1 238 895,00
121	1	34,33	17,37	37,32	5	3	34 500,00	1 287 540,00
122	2	52,41	28,28	55,37	5	3	33 500,00	1 854 895,00
123	3	65,70	38,33	68,69	6	3	33 000,00	2 266 770,00
124	1	31,07	14,10	34,06	6	3	34 500,00	1 175 070,00
125	1	32,92	15,95	35,91	6	3	34 500,00	1 238 895,00

Первоначальный кредитор

Новый кредитор

126	1	34,33	17,37	51,52	6	3	34 500,00	1 287 540,00
128	3	65,70	38,33	68,69	7	3	33 000,00	2 266 770,00
129	1	31,07	14,10	34,06	7	3	34 500,00	1 175 070,00
130	1	32,92	15,95	35,91	7	3	34 500,00	1 238 895,00
131	1	34,33	17,37	37,32	7	3	34 500,00	1 287 540,00
134	1	31,07	14,10	34,06	8	3	34 500,00	1 175 070,00
135	1	32,92	15,95	35,91	8	3	34 500,00	1 238 895,00
136	1	34,33	17,37	37,32	8	3	34 500,00	1 287 540,00
139	1	31,07	14,10	34,06	9	3	34 500,00	1 175 070,00
140	1	32,92	15,95	35,91	9	3	34 500,00	1 238 895,00
141	1	34,33	17,37	37,32	9	3	34 500,00	1 287 540,00

1.2. К «Новому кредитору» в соответствии со ст. 384 ГК РФ по настоящему Договору переходит право требования «Первоначального кредитора» на основании: Договора № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 участия в долевом строительстве жилого дома от «27» мая 2015 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, номер регистрации 58-58/001-58/037/001/2015-2750/1, дата регистрации 16 июня 2015 года (далее по тексту - договор участия в долевом строительстве) в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

1.3. Стороны договорились, что все права по указанному договору переходят к «Новому кредитору» в полном объеме только после выполнения им полностью положений раздела 4 настоящего Договора.

1.4. «Первоначальный кредитор» согласно п.3 ст. 385 ГК РФ передает «Новому кредитору» документы, удостоверяющие право требования на указанные квартиры после полной оплаты согласно п. 4.3, настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «НОВОГО КРЕДИТОРА»

2.1. «Новый кредитор» имеют право:

- ознакомиться с проектно-сметной и правоустанавливающей документацией на строящееся жилье;
- вести наблюдение за ходом строительства.

2.2. «Новый кредитор» вправе уступать третьим лицам право требования, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, только после надлежащего исполнения своих обязательств по оплате в соответствии с п. 4.3 настоящего Договора и проведения государственной регистрации уступки по настоящему Договору в установленном порядке. При этом уступка прав требований третьему лицу оформляется отдельным соглашением, подписываемым «Должником», «Новым кредитором» и третьим лицом, приобретающим права требования по договору участия в долевом строительстве, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве условия такой перемены.

2.3. Стороны подтверждают, что «Первоначальный кредитор» сообщил «Новому кредитору» при подписании настоящего Договора все иные сведения, имеющие значение для осуществления «Новым кредитором» своих прав по Договору, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

2.4. Стороны договорились, что с момента перехода к «Новому кредитору» права требования «Новый кредитор» приобретает права и несет все обязанности по договору участия в долевом строительстве как участник долевого строительства в объеме прав и обязанностей, приходящихся на квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО КРЕДИТОРА»

3.1 «Первоначальный кредитор» имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае нарушения «Новым кредитором» п.4.3. настоящего Договора.

3.2. В случае расторжения настоящего Договора возврат денежных средств Новому кредитору осуществляется путем перечисления их на счет ООО «СтройПрогресс+» № 40702810403000002952, открытый в ФАКБ «Инвесторбанк» (ПАО) «Пензенский» (ОГРН 1027739543182, ИНН 7717002773, корреспондентский счет 30101810900000000722 в Отделении по Пензенской области Волго-Вятского ГУ ЦБ РФ, БИК 045655722), находящегося по адресу: 440026, г. Пенза, ул. Карла Маркса, д. 34

3.3. «Первоначальный кредитор» обязуется передать «Новому кредитору» документ,

Первоначальный кредитор _____

Новый кредитор _____

подтверждающий выполнение обязательств в полном объеме «Первоначального кредитора» по Договору для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена, уступаемого по настоящему Договору права требования составляет 116 033 340 (сто шестнадцать миллионов тридцать три тысячи триста сорок) рублей 00 копеек, в том числе НДС 259 689,66 рублей.

4.2. Новый кредитор производит оплату Цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, частично за счет собственных средств и частично за счет кредитных средств в размере 69 372 639 (шестьдесят девять миллионов триста семьдесят две тысячи шестьсот тридцать девять) рублей 21 копейка, предоставляемых Новому кредитору по кредитному соглашению № 10/15 от «14» июля 2015 года (далее по тексту – «Кредитное соглашение»), заключаемому (заключенному) в г. Пензе между Новым кредитором и Акционерным коммерческим банком «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) ОГРН 1027739543182, ИНН 7717002773 (именуемый в дальнейшем «Банк»), со сроком возврата кредита – по: «14» июля 2017 года и процентной ставкой в размере 20 (Двадцать) % годовых. Остальные условия предоставления кредита предусмотрены кредитным соглашением.

4.3. Уплата Цены Договора производится Новым кредитором в следующем порядке:

4.3.1. взнос в размере 46 660 700 (сорок шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч семьсот) рублей 79 копеек, в том числе за квартиры:

№ кв.	кол-во комнат	Планируемая общая площадь без учета лоджии, кв.м.	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом лоджии (с коэф. 0,5), кв.м.	Этаж	Подъезд	Оплата
13	1	32,87	15,92	35,86	3	1	506 528,49
14	1	30,69	14,00	33,68	3	1	475 735,62
17	1	32,51	15,56	35,50	4	1	501 443,43
18	1	32,87	15,92	35,86	4	1	506 528,49
20	3	63,13	36,27	65,96	4	1	832 756,01
21	2	52,35	28,22	55,31	5	1	725 952,98
23	1	32,87	15,92	35,86	5	1	506 528,49
25	3	63,13	36,27	65,96	5	1	832 756,01
26	2	52,35	28,22	55,31	6	1	725 952,98
27	1	32,51	15,56	35,50	6	1	501 443,43
28	1	32,87	15,92	35,86	6	1	506 528,49
29	1	30,69	14,00	33,68	6	1	475 735,62
30	3	63,13	36,27	65,96	6	1	832 756,01
32	1	32,51	15,56	35,50	7	1	501 443,43
33	1	32,87	15,92	35,86	7	1	506 528,49
34	1	30,69	14,00	33,68	7	1	475 735,62
35	3	63,13	36,27	65,96	7	1	832 756,01
37	1	32,51	15,56	35,50	8	1	501 443,43
38	1	32,87	15,92	35,86	8	1	506 528,49
40	3	63,13	36,27	65,96	8	1	832 756,01
44	1	30,69	14,00	33,68	9	1	475 735,62
55	1	30,63	14,02	33,58	2	2	474 323,10
56	1	32,22	15,50	34,98	2	2	494 098,34
58	1	33,84	14,08	36,76	2	2	519 241,14
60	1	31,26	14,31	34,25	3	2	483 786,97
61	1	32,57	15,62	35,44	3	2	500 595,92
63	1	34,65	14,28	37,56	3	2	530 541,27
65	1	31,26	14,31	34,25	4	2	483 786,97

Первоначальный кредитор _____

Новый кредитор _____

№ кв.	кол-во комнат	Планируемая общая площадь без учета лоджии, кв.м.	Планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом лоджии (с коэф. 0,5), кв.м.	Этаж	Подъезд	Оплата
13	1	32,87	15,92	35,86	3	1	730 641,51
14	1	30,69	14,00	33,68	3	1	686 224,38
17	1	32,51	15,56	35,50	4	1	723 306,57
18	1	32,87	15,92	35,86	4	1	730 641,51
20	3	63,13	36,27	65,96	4	1	1 343 923,99
21	2	52,35	28,22	55,31	5	1	1 126 932,02
23	1	32,87	15,92	35,86	5	1	730 641,51
25	3	63,13	36,27	65,96	5	1	1 343 923,99
26	2	52,35	28,22	55,31	6	1	1 126 932,02
27	1	32,51	15,56	35,50	6	1	723 306,57
28	1	32,87	15,92	35,86	6	1	730 641,51
29	1	30,69	14,00	33,68	6	1	686 224,38
30	3	63,13	36,27	65,96	6	1	1 343 923,99
32	1	32,51	15,56	35,50	7	1	723 306,57
33	1	32,87	15,92	35,86	7	1	730 641,51
34	1	30,69	14,00	33,68	7	1	686 224,38
35	3	63,13	36,27	65,96	7	1	1 343 923,99
37	1	32,51	15,56	35,50	8	1	723 306,57
38	1	32,87	15,92	35,86	8	1	730 641,51
40	3	63,13	36,27	65,96	8	1	1 343 923,99
44	1	30,69	14,00	33,68	9	1	686 224,38
55	1	30,63	14,02	33,58	2	2	684 186,90
56	1	32,22	15,50	34,98	2	2	712 711,66
58	1	33,84	14,08	36,76	2	2	748 978,86
60	1	31,26	14,31	34,25	3	2	697 838,03
61	1	32,57	15,62	35,44	3	2	722 084,08
63	1	34,65	14,28	37,56	3	2	765 278,73
65	1	31,26	14,31	34,25	4	2	697 838,03
66	1	32,57	15,62	35,44	4	2	722 084,08
67	2	63,61	33,19	66,46	4	2	1 354 111,41
68	1	34,65	14,28	37,56	4	2	765 278,73
69	2	50,75	26,68	53,58	5	2	1 091 683,56
70	1	31,26	14,31	34,25	5	2	697 838,03
71	1	32,57	15,62	35,44	5	2	722 084,08
72	2	63,61	33,19	66,46	5	2	1 354 111,41
73	1	34,65	14,28	37,56	5	2	765 278,73
74	2	50,75	26,68	53,58	6	2	1 091 683,56
75	1	31,26	14,31	34,25	6	2	697 838,03
76	1	32,57	15,62	35,44	6	2	722 084,08
77	2	63,61	33,19	66,46	6	2	1 354 111,41
78	1	34,65	14,28	37,56	6	2	765 278,73
80	1	31,26	14,31	34,25	7	2	697 838,03
81	1	32,57	15,62	35,44	7	2	722 084,08
83	1	34,65	14,28	37,56	7	2	765 278,73
84	2	50,75	26,68	53,58	8	2	1 091 683,56
85	1	31,26	14,31	34,25	8	2	697 838,03
86	1	32,57	15,62	35,44	8	2	722 084,08
88	1	34,56	14,28	37,56	8	2	765 278,73
90	1	31,26	14,31	34,25	9	2	697 838,03
91	1	32,57	15,62	35,44	9	2	722 084,08

Первоначальный кредитор

Новый кредитор

93	1	34,56	14,28	37,56	9	2	765 278,73
100	1	30,74	14,00	33,69	1	3	686 428,13
101	1	32,55	15,81	35,46	1	3	722 491,58
104	1	30,69	14,03	33,64	2	3	685 409,39
105	1	32,55	15,81	35,46	2	3	722 491,58
106	1	33,97	17,23	36,92	2	3	752 238,84
109	1	31,07	14,10	34,06	3	3	693 966,82
110	1	32,92	15,95	35,91	3	3	731 660,26
111	1	34,33	17,37	37,32	3	3	760 388,77
113	3	65,70	38,33	68,69	4	3	1 399 547,29
114	1	31,07	14,10	34,06	4	3	693 966,82
115	1	32,92	15,95	35,91	4	3	731 660,26
116	1	34,33	17,37	37,32	4	3	760 388,77
118	3	65,70	38,33	68,69	5	3	1 399 547,29
119	1	31,07	14,10	34,06	5	3	693 966,82
120	1	32,92	15,95	35,91	5	3	731 660,26
121	1	34,33	17,37	37,32	5	3	760 388,77
122	2	52,41	28,28	55,37	5	3	1 128 154,51
123	3	65,70	38,33	68,69	6	3	1 399 547,29
124	1	31,07	14,10	34,06	6	3	693 966,82
125	1	32,92	15,95	35,91	6	3	731 660,26
126	1	34,33	17,37	37,32	6	3	760 388,77
128	3	65,70	38,33	68,69	7	3	1 399 547,29
129	1	31,07	14,10	34,06	7	3	693 966,82
130	1	32,92	15,95	35,91	7	3	731 660,26
131	1	34,33	17,37	37,32	7	3	760 388,77
134	1	31,07	14,10	34,06	8	3	693 966,82
135	1	32,92	15,95	35,91	8	3	731 660,26
136	1	34,33	17,37	37,32	8	3	760 388,77
139	1	31,07	14,10	34,06	9	3	693 966,82
140	1	32,92	15,95	35,91	9	3	731 660,26
141	1	34,33	17,37	37,32	9	3	760 388,77

оплачивается Первоначальному кредитору за счет кредитных средств Банка по следующему графику:

- 20 811 791 (двадцать миллионов восемьсот одиннадцать тысяч семьсот девяносто один) рубль 76 копеек – в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, но не позднее 31.08.2015 года;
- 48 560 847 (сорок восемь миллионов пятьсот шестьдесят тысяч восемьсот сорок семь) рублей 44 копейки – оплачиваются согласно выставленным счетам от Первоначального кредитора, но не позднее 14 июля 2017 года.

4.4. Права Нового кредитора в отношении объектов долевого строительства (Квартиры) считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с даты государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Квартиру. Залогодержателем является АКБ «Инвесторбанк» (ПАО), а Залогодателем – Новый кредитор. Права Залогодержателя (АКБ «Инвесторбанк» (ПАО)) по Кредитному соглашению и право залога Квартиры согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются вкладной.

5. Расчеты производятся путем перечисления денежных средств на расчетный счет Первоначального кредитора. Стороны согласовали, что расчеты по настоящему Договору могут быть произведены любыми способами не запрещенными действующим законодательством.

6. «Новый кредитор» имеет право на досрочное исполнение своих обязательств перед Первоначальным кредитором _____ Новый кредитор _____

«Первоначальным кредитором» по уплате денежных средств.

4.7. Право требования, указанное в п. 1.1. настоящего договора и передаваемое «Новому кредитору» по настоящему Договору, переходит к «Новому кредитору» в объеме и на условиях, которые существовали к моменту перехода права, с даты исполнения «Новым кредитором» обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.8. В случае возникновения обязанностей по уплате денежных средств, которые могут возникнуть у «Нового кредитора» как участника долевого строительства по условиям Договора, права по которому приобретаются «Новым кредитором» по настоящему Договору, или требованиям законодательства РФ, какие-либо имущественные требования в связи с этим «Новым кредитором» к Первоначальному кредитору предъявлены быть не могут, и такие отношения регулируются между «Должником» и «Новым кредитором» на условиях Договора и законодательства РФ.

4.9. Цена настоящего Договора является фиксированной (твердой) и не подлежит изменению при условии надлежащего выполнения «Новым кредитором» своих обязательств по оплате.

4.10. В случае уменьшения общей площади каждой из квартир по результатам обмера более чем на 3% от площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, цена договора участия в долевом строительстве подлежит уменьшению на величину, превышающую разницу 3% от планируемой общей площади каждой из квартир. Излишне уплаченные денежные средства возвращаются «Должником» «Новому кредитору» на основании письменного заявления последнего в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения «Должником» такого заявления.

4.11. В случае увеличения общей площади каждой из квартир по результатам обмера цена договора участия в долевом строительстве изменяется пропорционально увеличению общей площади каждой из квартир. «Новый кредитор» обязуется осуществить доплату за увеличение общей площади каждой из квартир, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м. на основании данных технической документации.

4.12. По соглашению Сторон форма и порядок оплаты по Договору могут меняться только после получения письменного согласия Банка на внесение соответствующих изменений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств, если это стало следствием обстоятельств непреодолимой силы. О наступлении таких обстоятельств заинтересованная сторона обязана незамедлительно известить другую сторону.

5.3. «Новый кредитор» принимает на себя обязательства по несению расходов, связанных с эксплуатацией и содержанием квартиры (в том числе обязательства по оплате коммунальных и иных платежей), и риск гибели или повреждения квартиры с момента получения квартиры по акту приема-передачи.

5.4. «Первоначальный кредитор» гарантирует, что право требования на квартиру, указанное в п. 1.1. настоящего договора никому не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от притязаний третьих лиц.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области и действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

6.2. «Первоначальный кредитор» обязан известить «Должника» о состоявшейся уступке прав требования в течение 10 рабочих дней с момента государственной регистрации сделки по уступке права требования.

6.3. Все спорные вопросы разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке.

6.4. Во всем, что не оговорено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6.5. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах, один - «Первоначальному кредитору», два - «Новому кредитору» (один из которых передается Банку), один - «Должнику», один - в Управление федеральной службы

Первоначальный кредитор _____ Новый кредитор _____

государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, имеющих единичную юридическую силу.

6.6. 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.

6.7. Стороны обязуются уведомлять Банк обо всех изменениях в договоре в письменном виде за 5 (пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения. Копия изменений в настоящий договор должна быть направлена Банку по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо передана нарочно в срок, не превышающий 3 (трех) дней с момента их внесения.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

7.1. *«Первоначальный кредитор»:* ООО «24 этаж», Юр.адрес: 119361, г. Москва, Мичуринский пр-кт, д. 80, Почт.адрес ОП: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, 1Б, ОГРН 1105027014971, ИНН 5027169331, КПП 772901001, р/с 40702810348000000333 в Пензенском ОСБ №8624 г.Пенза, к/с 3010181000000000635, БИК 045655635

Генеральный директор



С.В.Соболев

7.2. *«Новый кредитор»:* ООО «СтройПрогресс» Адрес: 142784, г. Москва, п. Московский, д. Румянцево, строение 1, блок А, офис 27, ОГРН 1157746059019, ИНН 7751001160, КПП 775101001, р/сч 40702810203000004037 в ФАКБ «Инвестторгбанк» (ПАО) «Пензенский», к/сч 30101810900000000722, БИК 045655722

Генеральный директор



А.А.Стяжков

СОГЛАСОВАНО:

«Должник»: ООО «Т-Строй», адрес: 440008, г. Пенза, ул. Космодемьянской, д. 5, ИНН 5836623840, КПП 583601001, ФАКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК" (ПАО) "ПЕНЗЕНСКИЙ", р/с 40702810603000002901, к/с 30101810900000000722, БИК 045655722

Представитель по доверенности



А.А.Мальцев

Первоначальный кредитор

Новый кредитор

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

№ регистрации округа 58

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 16 июля 2015

№ регистрации 58/015/2015/0015-326/1

Регистратор А.Н. КОТОВА

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

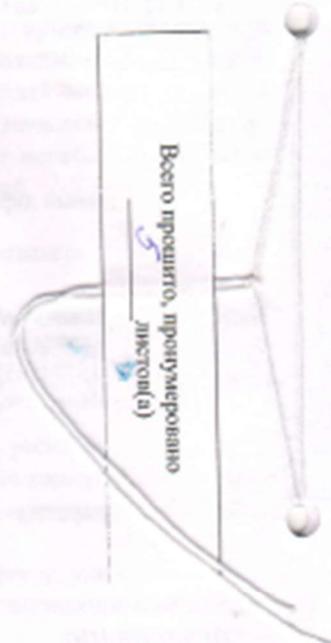
№ регистрации округа 58 Пенза

Произведена государственная регистрация

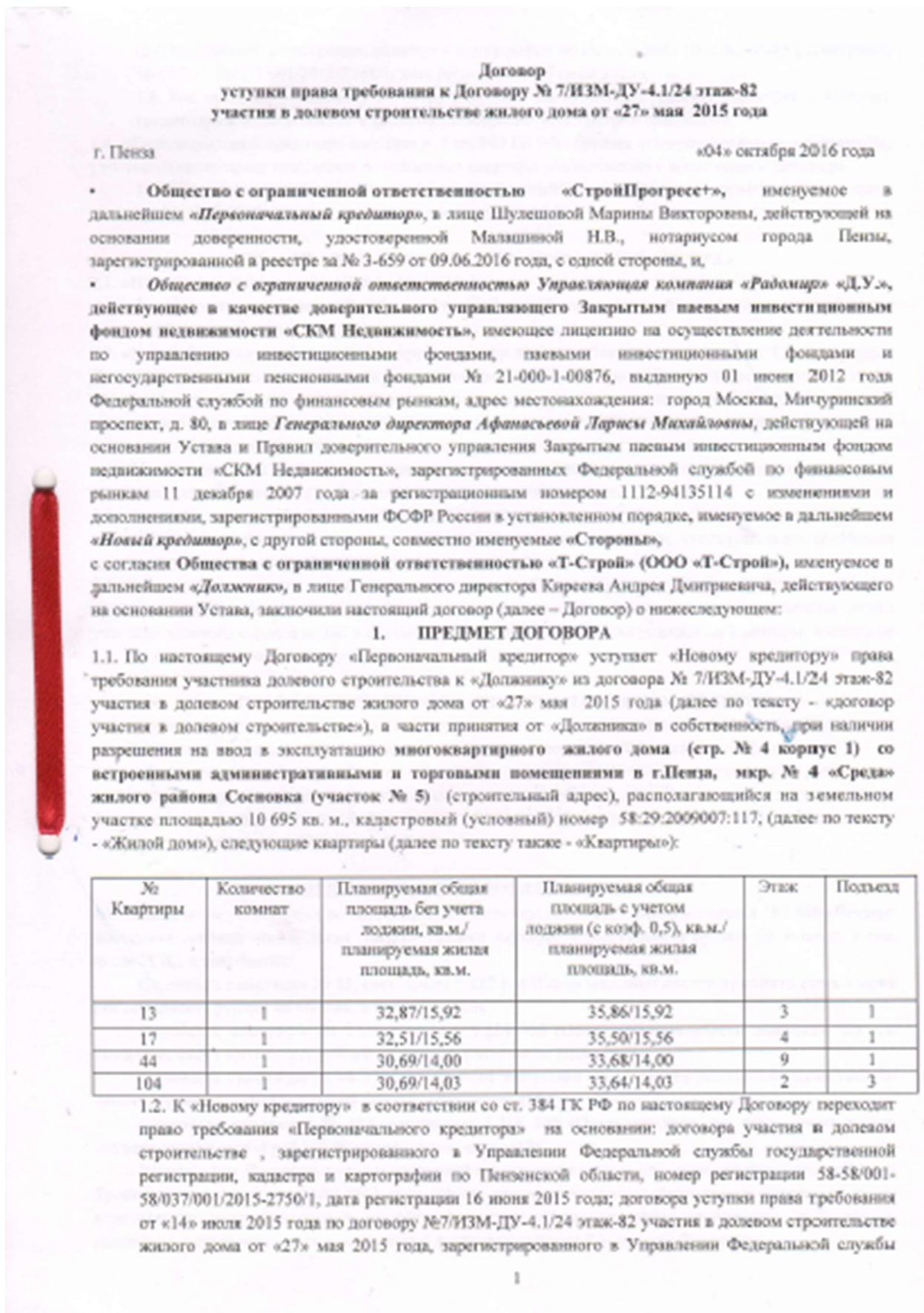
Дата регистрации 16 июля 2015

№ регистрации 58/015/2015/0015-326/1

Регистратор А.Н. КОТОВА



- Договор уступки права требования от 04 октября 2016 г. к Договору № 7/ИЗМ-ДУ-4.1/24 этаж-82 участка в долевом строительстве жилого дома от 27 мая 2015 г.;



государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, номер регистрации 58-58/037-58/037/001/2015-3268/1, дата регистрации 16 июля 2015 года.

1.3. Все права по указанному договору участия в долевом строительстве переходят к «Новому кредитору» в полном объеме с момента регистрации уступки прав требования.

1.4. «Первоначальный кредитор» согласно п. 3 ст. 385 ГК РФ передает «Новому кредитору» документы, удостоверяющие право требования на указанные квартиры одновременно с заключением Договора.

1.5. «Первоначальный кредитор» исполнил свои обязательства по оплате приобретенного права требования по Квартирам, указанным договорам в п. 1.2. Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «НОВОГО КРЕДИТОРА»

2.1. «Новый кредитор» имеет право:

- ознакомиться с проектно-сметной и правоустанавливающей документацией на строящееся жилье;
- вести наблюдение за ходом строительства.

2.2. «Новый кредитор» вправе уступать третьим лицам право требования, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, только после надлежащего исполнения своих обязательств по оплате в соответствии с п. 4.1 настоящего соглашения и проведения государственной регистрации уступки по настоящему соглашению в установленном порядке. При этом уступка прав требований третьему лицу оформляется отдельным соглашением, подписываемым «Должником», «Новым кредитором» и третьим лицом, приобретающим права требования по договору участия в долевом строительстве, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве условия такой перемены.

2.3. Стороны подтверждают, что «Первоначальный кредитор» сообщил «Новому кредитору» при подписании настоящего соглашения все иные сведения, имеющие значение для осуществления «Новым кредитором» своих прав по Договору, указанному в п. 1.1. настоящего соглашения.

2.4. Стороны договорились, что с момента перехода к «Новому кредитору» права требования «Новый кредитор» приобретает права и несет все обязанности по договору участия в долевом строительстве как участник долевого строительства в объеме прав и обязанностей, приходящихся на Квартиры, указанные в п. 1.1. настоящего соглашения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО КРЕДИТОРА»

3.1. «Первоначальный кредитор» имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения «Новым кредитором» п. 4.1. настоящего Договора.

3.2. «Первоначальный кредитор» обязуется передать «Новому кредитору» документ, подтверждающий выполнение обязательств в полном объеме «Первоначального кредитора» по Договору для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата цены уступаемого по настоящему соглашению права требования в сумме 4 784 460 (Четыре миллиона семьсот восемьдесят четыре тысячи четыреста шестьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС, в том числе:

Стоимость квартиры № 13, составляет 1 237 170 (Один миллион двести тридцать семь тысяч сто семьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС,

Стоимость квартиры № 17, составляет 1 224 750 (Один миллион двести двадцать четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС,

Стоимость квартиры № 44, составляет 1 161 960 (Один миллион сто шестьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС,

Стоимость квартиры № 104, составляет 1 160 580 (Один миллион сто шестьдесят тысяч пятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Уплата цены Договора, в сумме указанной в настоящем пункте Договора, производится «Новым Кредитором» в срок до 15.03.2017 года (но не ранее регистрации настоящего Договора) путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Первоначального кредитора», либо иными способами, незапрещенными действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Моментом исполнения обязательств по оплате является день перечисления денежных средств «Первоначальному кредитору» в полном объеме.

4.3. «Новый кредитор» имеет право на досрочное исполнение своих обязательств перед «Первоначальным кредитором» по уплате денежных средств.

4.4. Право требования, указанное в п. 1.1. настоящего договора и передаваемое «Новому кредитору» по настоящему договору, переходит к «Новому кредитору» с момента регистрации уступки прав требования.

4.5. В случае возникновения обязанностей по уплате денежных средств, которые могут возникнуть у «Нового кредитора» как участника долевого строительства по условиям договора, права по которому приобретает «Новый кредитор» по настоящему договору, или требованиям законодательства РФ, какие-либо имущественные требования в связи с этим «Новым кредитором» к Первоначальному кредитору предъявлены быть не могут, и такие отношения регулируются между «Должником» и «Новым кредитором» на условиях договора уступки прав требования и законодательства РФ.

4.6. Цена настоящего договора является фиксированной (твердой) и не подлежит изменению при условии надлежащего выполнения «Новым кредитором» своих обязательств по оплате.

4.7. В случае уменьшения общей площади каждой из Квартир по результатам обмера более чем на 3 % от площади, указанной в п. 1.1. настоящего соглашения, цена договора участия в долевом строительстве подлежит уменьшению на величину, превышающую разницу 3% от планируемой общей площади Квартир. Излишне уплаченные денежные средства возращаются «Должником» «Новому кредитору» на основании письменного заявления последнего в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения «Должником» такого заявления.

4.8. В случае увеличения общей площади каждой из Квартир по результатам обмера цена договора участия в долевом строительстве изменяется пропорционально увеличению общей площади Квартир. «Новый кредитор» обязуется осуществить доплату за увеличение общей площади квартир, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м. на основании данных технической документации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств, если это стало следствием обстоятельств непреодолимой силы. О наступлении таких обстоятельств заинтересованная сторона обязана незамедлительно известить другую сторону.

5.3. «Новый кредитор» принимает на себя обязательства по несению расходов, связанных с эксплуатацией и содержанием квартир (в том числе обязательства по оплате коммунальных и иных платежей), и риск гибели или повреждения квартир с момента получения квартир по акту приема-передачи.

5.4. «Первоначальный кредитор» гарантирует, что право требования на квартиры, указанное в п. 1.5. настоящего договора никому не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от притязаний третьих лиц.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области и действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств. Стороны обязуются обратиться за регистрацией настоящего Договора в течение 10 дней с даты подписания настоящего Договора.

6.2. Обязанность известить «Должника» о состоявшейся уступке прав требования лежит на «Первоначальном кредиторе».

6.3. Все спорные вопросы разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке.

6.4. Во всем, что не оговорено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6.5. Настоящий Договор оставлен в пяти экземплярах, один - Первоначальному кредитору, один - Новому кредитору, один - «Дестаиву», один - Специализированный депозитарий ООО «СДК «Гарант», один - в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.6. 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.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

7.1. *«Первоначальный кредитор»:* ООО «СтройПрогресс+», место нахождения: Российская Федерация, 142784, г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22-й км., домовладение 4, строение 1, блок А, этаж 4, офис 27, ОГРН 1157746059019, ИНН 7751001160, КПП 775101001, Р/счет 40702810100010003461 ПАО «БАНК «Внешэкономбанк» г. Пенза, БИК 045655707, кор/сч 30101810200000000707

Представитель по доверенности

М.В. Шулепова

7.2. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»
Местонахождение: 119361, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 80
ИНН 7729566990, КПП 772901001, ОКПО 94135114
расчетный счет 40701810800180000013 в Банке ВТБ (ПАО), г. Москва,
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Генеральный директор

Л.М. Афанасьев

СОГЛАСОВАНО:

«Должник»: ООО «Т-Строй»

Генеральный директор

А.Д. Кареев

«Согласовано»

ООО «СДК «Гарант»

по Доверенности № 131 от 01.12.2015 года

Филькин С. П.

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

№ регистрации округа 57

Произведена государственная регистрация

передачи имущества

Дата регистрации 21.08.2015

№ регистрации 57/016/17/2015/05/2015/001/1

Регистрация 001



Высто предоставлено, пронумеровано
и сериализовано
4
Генеральный директор Андрей Д.М. Мухоморов



Handwritten signature

План-схема оцениваемой квартиры

