



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № Н-407061/1-103
об оценке рыночной и справедливой
стоимости имущественного права (права
требования) на объекты недвижимости,
расположенные по строительным адресам:
Московская область, Ленинский
муниципальный район, сельское поселение
Булатниковское, вблизи д.Жабкино, участок
№3, дома №2, №3, №4, №5, №6, №7, №9, №10,
№11, №12, №13, №14, №15

г. Москва, 2017 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
4.1 Принятые допущения	8
4.2 Ограничивающие условия	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	10
6.2 Юридическое описание объекта оценки	11
6.3. Экономическое описание объекта оценки	12
6.4. Строительно-техническое описание проекта	12
6.5 Анализ местоположения объектов недвижимости.....	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	21
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	32
8.1 Этапы проведения оценки	32
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	32
8.3 Подходы к оценке.....	34
8.3.1 Затратный подход	34
8.3.2 Сравнительный подход.....	34
8.3.3 Доходный подход.....	34
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
8.4.1 Методология сравнительного подхода	35
8.4.2 Выбор объектов-аналогов.....	36
8.4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки	39
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	60
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	62
НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	64
СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ.....	64
МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	64
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	65



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ü объект оценки: право требования по Договорам участия в долевом строительстве на получение в собственность квартир общей площадью 2397,07 кв.м., расположенных в многоквартирных жилых домах, строящихся на земельном участке с кадастровым номером 50:21:030210:609 по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3;
- ü сведения о заказчике оценки: Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»;
- ü основание для проведения оценки Задание на оценку №103 от 16 января 2017 г. к Договору № Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.
- ü дата определения стоимости объекта оценки: 21 января 2017 г.;
- ü дата (период) проведения оценки: 16-21 января 2017 г.;
- ü дата составления отчета: 21 января 2017 г.;
- ü номер отчета об оценке: №Н-407061/1-103

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 2397,07 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3.	Не применялся. Обоснованный отказ.	193 474 781 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	193 474 781		

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	2	30	3	2	51,16	4 181 716	4 181 716
2	2	32	3	1	31,64	2 663 265	2 663 265
3	2	33	3	1	31,64	2 663 265	2 663 265
4	3	5	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
5	3	45	4	1	31,64	2 663 265	2 663 265
6	3	10	1	2	47,31	3 480 313	3 480 313
7	3	13	2	1	23,18	2 102 913	2 102 913
8	4	28	3	1	31,64	2 663 265	2 663 265
9	5	16	2	2	47,31	3 867 025	3 867 025
10	5	17	2	2	51,16	4 181 716	4 181 716
11	5	22	2	2	51,16	4 181 716	4 181 716
12	5	48	4	2	51,16	4 181 716	4 181 716
13	5	39	4	ст	23,18	2 102 913	2 102 913
14	6	40	4	1	31,64	2 663 265	2 663 265
15	7	26	3	1	23,18	2 102 913	2 102 913
16	7	4	1	2	55,68	4 096 044	4 096 044

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
17	7	6	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
18	7	46	4	1	31,64	2 663 265	2 663 265
19	7	39	4	ст	23,18	2 102 913	2 102 913
20	7	52	4	ст	24	2 177 304	2 177 304
21	7	9	1	2	55,68	4 096 044	4 096 044
22	9	1	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
23	9	2	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
24	9	5	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
25	9	6	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
26	9	7	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
27	9	11	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
28	9	12	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
29	9	39	4	ст	23,18	2 102 913	2 102 913
30	10	57	2	2	51,49	4 208 690	4 208 690
31	10	52	4	2	53,07	4 337 836	4 337 836
32	10	50	2	1	26,32	2 387 777	2 387 777
33	10	2	1	2	46,2	3 398 657	3 398 657
34	10	30	4	ст	26,32	2 387 777	2 387 777
35	10	42	1	2	56,76	4 175 493	4 175 493
36	10	34	4	1	32,05	2 697 777	2 697 777
37	10	35	4	1	32,05	2 697 777	2 697 777
38	10	36	4	1	32,21	2 711 245	2 711 245
39	11	26	3	1	23,18	2 102 913	2 102 913
40	11	2	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
41	11	5	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
42	11	6	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
43	11	7	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
44	11	8	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
45	11	11	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
46	11	12	1	1	35,88	2 718 161	2 718 161
47	11	13	2	1	23,18	2 102 913	2 102 913
48	11	52	4	ст	24	2 177 304	2 177 304
49	12	31	4	1	32,26	2 715 453	2 715 453
50	12	43	1	1	44,81	3 394 671	3 394 671
51	12	48	1	2	46,2	3 398 657	3 398 657
52	13	20	3	1	26,32	2 387 777	2 387 777
53	13	10	2	1	26,32	2 387 777	2 387 777
54	13	50	2	1	26,32	2 387 777	2 387 777
55	13	8	1	2	56,76	4 175 493	4 175 493
56	13	30	4	ст	26,32	2 387 777	2 387 777
57	13	33	4	2	51,49	4 208 690	4 208 690
58	13	2	1	2	46,2	3 398 657	3 398 657
59	13	21	3	1	32,26	2 715 453	2 715 453
60	13	29	3	1	32,36	2 723 871	2 723 871
61	13	31	4	1	32,26	2 715 453	2 715 453
62	13	32	4	2	46,21	3 777 113	3 777 113
63	14	50	2	1	26,32	2 387 777	2 387 777
64	14	11	2	1	32,26	2 715 453	2 715 453
65	15	20	3	ст	26,32	2 387 777	2 387 777
66	15	43	1	1	44,81	3 394 671	3 394 671
Итого					2397,07	193 474 781 (Сто девяносто три миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят один)	193 474 781 (Сто девяносто три миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят один)

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 2397,07 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3	193 474 781 (Сто девяносто три миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят один)	193 474 781 (Сто девяносто три миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят один)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков»
Номер по реестру № 00486 от 29 октября 2014г.

Плешкин А.М.



«21» января 2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 2397,07 кв.м
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Право требования Договору участия в долевом строительстве на получение в собственность квартир общей площадью 2397,07 кв.м., расположенных в жилых домах, строящихся на земельном участке с кадастровым номером 50:21:030210:609 по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	В квартирах предусматривается чистовая отделка. Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов доступных для оценщика представлены в Приложении к Отчету.
Имущественные права на объекты недвижимости	Право требования
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право требования. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются, согласно заданию на оценку
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использован для иных целей.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования (пункт Задания - Предполагаемое использование результатов оценки)
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость
Дата оценки	21 января 2017 г.
Срок проведения оценки	16-21 января 2017 г.
Дата составления отчета	21 января 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Акционерное общество Полное наименование: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость». Почтовый адрес: РФ, 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.10. Расчетный счет: 40701810238170000399 в ПАО «Сбербанк России», г. Москва Корр. счет 30101810400000000225 ИНН: 7710183778 БИК: 044525225 КПП: 775001001. ОГРН: 1027739007570; Дата присвоения ОГРН: 22.07.2002 г.
----------------------	--

Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович <u>Контактный телефон:</u> 8-495-258-37-33 <u>Адрес:</u> 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106; <u>Электронная почта:</u> ase@cier.ru <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 041272, рег. №Д-333/12, 24.12.2012, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> страховой полис: №433-082449/16 СГАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 21 декабря 2016 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 5 лет (с 2012 г.) <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002г. <u>ИНН:</u> 7702019460 <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:</u> требование о независимости выполнено.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

4.1 Принятые допущения

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится, согласно заданию на оценку.

4.2 Ограничивающие условия

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что объект оценки может быть продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Залог не является «последующим», залогодержатель прежний, и поэтому обременение не учитывается из-за отсутствия состава ст. 342 Гражданского кодекса РФ (требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей).

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Фотографии хода строительства жилого комплекса приняты с данных сайта <http://ks-bulatnikovo.ru/>

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- ü Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ü Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ü Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ü Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- ü Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ü Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

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.

С целью оценки степени пригодности объектов для использования в качестве жилых помещений был рассмотрен как сам жилой дом, так и его ближайшее окружение.

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объектов, проведен осмотр прилегающей территории. Осмотр объектов недвижимости внутри здания невозможен исходя из целей безопасности, так как строительство не завершено.

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

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 6.1

Наименование документа
Юридическая документация
Разрешение на строительство №RU 50503000-161/13-п/с от 21 ноября 2013 г (копия)
Разрешение на строительство №RU 50503000-109/13-п/с от 16 сентября 2013 г (копия)
Проектная декларация от 22 ноября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5,7,8,9,11 и 4-х двухсекционных жилых домов №10,12,13,14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (копия)
Проектная декларация от 16 сентября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №1,2,3,4,6 и 1-го двухсекционного жилого дома №15, в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (копия)
Изменения (дополнения) к проектной декларации (копия)

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2 Юридическое описание объекта оценки

Таблица 6.2

Предоставленные юридические документы	Разрешение на строительство №RU 50503000-161/13-п/с от 21 ноября 2013 г (копия) Разрешение на строительство №RU 50503000-109/13-п/с от 16 сентября 2013 г (копия) Проектная декларация от 22 ноября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5,7,8,9,11 и 4-х двухсекционных жилых домов №10,12,13,14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (копия) Проектная декларация от 16 сентября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №1,2,3,4,6 и 1-го двухсекционного жилого дома №15, в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (копия) Изменения (дополнения) к проектной декларации (копия)
Объект оценки	Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 2397,07 кв.м
Адреса объектов недвижимости	Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), дома №2, №3, №4, №5, №6, №7, №9, №10, №11, №12, №13, №14, №15
Имущественные права на объекты	Право требования
Правообладатель	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость».
Существующие ограничения (обременения) права	Оценщику не известны
Предполагаемое использование объектов недвижимости	Для целей проживания

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Рассматриваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

6.3. Экономическое описание объекта оценки

Таблица 6.3

Затраты на строительство, руб.	Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости: Жилой дом №2 – 113 508 000 рублей; жилой дом №3 – 113 508 000 рублей; жилой дом №4 – 113 508 000 рублей; жилой дом №5 – 113 508 000 рублей; жилой дом №6 – 113 508 000 рублей; жилой дом №7 – 113 508 000 рублей; жилой дом №9 – 113 508 000 рублей; жилой дом №10 – 193 044 000 рублей; жилой дом №11 – 113 508 000 рублей; жилой дом №12 – 193 044 000 рублей; жилой дом №13 – 193 044 000 рублей; жилой дом №14 – 193 044 000 рублей; жилой дом №15 – 193 044 000 рублей.
--------------------------------	--

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

6.4. Строительно-техническое описание проекта

Жилой Квартал Булатниково располагается в Ленинском районе Московской области – всего в 1,5 км к югу от Москвы, между Симферопольским и Каширским шоссе. С северной и восточной стороны жилой комплекс граничит с лесными массивами. С южной и западной к нему примыкают жилые районы с коттеджной застройкой.

АВТОМАГИСТРАЛИ

- Дорога с развязкой-выездом на МКАД (30-й км.) и Востряковский проезд в Москве – 2,5 км.
- Выезд на Варшавское шоссе – 4 км.
- Выезд на Каширское шоссе – 10 км.

МЕТРО

- Бульвар Дмитрия Донского – 4 км.
- Аннино – 8,1 км.

Живописный ландшафт к югу от Москвы, где расположился жилой квартал «Булатниково», издавна привлекал к себе внимание. Причудливые овраги с ручьями-притоками реки Битцы – ещё в XVIII веке эти места для обустройства усадьбы облюбовал граф М.Г.Головкин. Рядом расположенное Троицкое (ныне Измайлово), получило своё название по одноименной церкви 1736-1745 гг. Кроме Троицкой усадьбы, находящейся в полукилометре от ЖК «Булатниково», к уникальным архитектурным объектам так же относится дворянская усадьба Суханово. Более 110 лет это место было вотчиной князей Волконских. Суханово – памятник российской культуры, стоящий наравне с такими подмосковными усадьбами-жемчужинами как Горки, Царицыно, Архангельское.

Застройщик проекта – компании КВАРТСТРОЙ.

Жилой квартал «Булатниково» это малоэтажные дома, вписанные в рельеф местности. Принципы органичности и экологичности пространства, эстетика городской среды положены в основу формирования этого загородного микрорайона.





Рис. 6.1-6.4. Вид комплекса после окончания строительства

Образ современного и комфортного жилого комплекса формирует идея расширения зоны комфорта, не ограниченной стенами квартиры, а простирающейся на социально-ориентированное пространство двора. Центральная часть жилого квартала Булатниково была спроектирована архитектурным бюро с учётом перепада высот ландшафта. Это дало возможность ярусного зонирования тематических площадок, на которых найдут развлечение жители всех возрастных категорий.

Перечень помещений жилого назначения, право требования на которые оценивается, таков:

Перечень помещений жилого назначения, право требования на которые оценивается

Таблица 6.4

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
1	2	30	3	2	51,16
2	2	32	3	1	31,64
3	2	33	3	1	31,64
4	3	5	1	1	35,88
5	3	45	4	1	31,64
6	3	10	1	2	47,31
7	3	13	2	1	23,18
8	4	28	3	1	31,64
9	5	16	2	2	47,31
10	5	17	2	2	51,16
11	5	22	2	2	51,16
12	5	48	4	2	51,16
13	5	39	4	ст	23,18
14	6	40	4	1	31,64
15	7	26	3	1	23,18
16	7	4	1	2	55,68
17	7	6	1	1	35,88
18	7	46	4	1	31,64
19	7	39	4	ст	23,18
20	7	52	4	ст	24
21	7	9	1	2	55,68
22	9	1	1	1	35,88
23	9	2	1	1	35,88
24	9	5	1	1	35,88
25	9	6	1	1	35,88
26	9	7	1	1	35,88
27	9	11	1	1	35,88
28	9	12	1	1	35,88
29	9	39	4	ст	23,18
30	10	57	2	2	51,49
31	10	52	4	2	53,07
32	10	50	2	1	26,32

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
33	10	2	1	2	46,2
34	10	30	4	ст	26,32
35	10	42	1	2	56,76
36	10	34	4	1	32,05
37	10	35	4	1	32,05
38	10	36	4	1	32,21
39	11	26	3	1	23,18
40	11	2	1	1	35,88
41	11	5	1	1	35,88
42	11	6	1	1	35,88
43	11	7	1	1	35,88
44	11	8	1	1	35,88
45	11	11	1	1	35,88
46	11	12	1	1	35,88
47	11	13	2	1	23,18
48	11	52	4	ст	24
49	12	31	4	1	32,26
50	12	43	1	1	44,81
51	12	48	1	2	46,2
52	13	20	3	1	26,32
53	13	10	2	1	26,32
54	13	50	2	1	26,32
55	13	8	1	2	56,76
56	13	30	4	ст	26,32
57	13	33	4	2	51,49
58	13	2	1	2	46,2
59	13	21	3	1	32,26
60	13	29	3	1	32,36
61	13	31	4	1	32,26
62	13	32	4	2	46,21
63	14	50	2	1	26,32
64	14	11	2	1	32,26
65	15	20	3	ст	26,32
66	15	43	1	1	44,81
Итого					2397,07

Источник информации: данные Заказчика

Описание жилых домов

Таблица 6.5

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирные монолитно-кирпичные жилые дома
Серия дома	Индивидуальный проект
Предполагаемый срок сдачи Госкомиссии	2 квартал 2017 года
Степень готовности	На дату проведения оценки строительство не завершено
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий нормативный срок службы аналогичных монолитно-кирпичных домов составляет 150 лет
Охранный статус здания	Здания будут располагаться на огороженной охраняемой территории
Количество этажей в здании	4 этажа
Количество квартир на этаже	10-16 квартир в зависимости от корпуса
Тип фундамента	Монолитная железобетонная плита
Материал наружных стен	Трехслойные, внутренний слой – блоки ячеистого бетона толщиной 200 мм с последующим утеплением минераловатными плитами 150 мм, облицовочный слой: фасадные фиброцементные панели – 120 мм
Материал перекрытий	Безбалочные сплошные железобетонные, толщиной 180 мм и 160 мм
Внутренние стены и перегородки	Гипсовые пазогребневые блоки в 2 слоя толщиной 210 мм - межквартирные, в 1 слой толщиной 80 мм - межкомнатные
Состояние здания	Хорошее
Подъезды	Вход в здания осуществляется через подъезд со стороны тыльного фасада (со стороны двора)
Автостоянка	Планируется на близлежащей территории корпусов
Пассажирский лифт	Планируется
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – планируется центральное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – планируется центральное
Канализация	Сброс фекальных стоков планируется в городскую канализацию
Электроснабжение	Планируется электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Планируется Центральное отопление от городских сетей.
Мусоропровод	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Нет данных
Благоустройство территории	Проектом развития территории предусмотрено строительство здесь детского сада, школы, оборудование детских площадок и прогулочных зон, ландшафтное озеленение дворов.

Источник информации: данные Заказчика, <http://ks-bulatnikovo.ru/>

Фотографии строящегося комплекса и окружающей территории



Фото 6.1. Строящийся жилой комплекс (корп.№10)



Фото 6.2. Строящийся жилой комплекс (корп.№11)



Фото 6.3. Строящийся жилой комплекс (корп.№12)



Фото 6.4. Строящийся жилой комплекс (корп.№13)



Фото 6.5. Строящийся жилой комплекс (корп.№14) ¹

¹ Фотографии объекта приняты согласно данным сайта <http://ks-bulatnikovo.ru/>

6.5 Анализ местоположения объектов недвижимости

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование рассматриваемых объектов недвижимости, Оценщики проводят анализ местоположения объектов недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости Ленинского р-на, д. Жабкино.

Объекты недвижимости расположены по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №9, жилой дом №11, жилой дом №10.



Рис. 6.7. Местоположение объектов недвижимости на карте Московской области

Ленинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование Московской области. Административный центр — город Видное.

Находится в центральной части Московской области на Теплостанской возвышенности. Восточной границей района служит река Москва. До 2005 года состоял из 2 примерно равных несвязанных частей к юго-западу и к югу от Московской кольцевой автомобильной дороги, однако в 2005 году эти части были соединены тонкой полоской. После расширения Москвы 1 июля 2012 года в составе района осталась только восточная часть. Площадь территории — 20 283 га (до расширения Москвы — 45 623 га).

Научный и хозяйственный потенциал района определяют 13 крупных промышленных и 14 сельскохозяйственных предприятий, 3 всероссийских научно-исследовательских центра. (данные до присоединения части территорий района к г.Москве 01.07.2012г.)

Жабкино — деревня в Ленинском районе Московской области. Входит в состав сельского поселения Булатниковское (до середины 2000-х — Булатниковский сельский округ).

С северной и восточной стороны жилой комплекс граничит с лесными массивами. С южной и западной к нему примыкают жилые районы с коттеджной застройкой.

Описание прилегающей территории

Таблица 6.6

Населенный пункт	Московская область, Ленинский р-н, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино
Топонимическая зона	Московская область

Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома различной этажности
Близость к скоростным магистралям	Возможен выезд на МКАД, Симферопольское шоссе, Варшавское шоссе
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность – хорошая. Объекты недвижимости находятся в 20 минутах транспортной доступности от станции метрополитена «Бульвар Дмитрия Донского»
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	См. обзор ситуации на рынке квартир в Московской области (п. 7 настоящего Отчета).
Социальная инфраструктура	В непосредственной близости находятся магазины, служба быта, аптека, школа, детский сад.
Благоустройство придомовой территории	Зеленые насаждения (газоны), детская площадка, хозяйственная площадка для установки мусоросборников, освещение, тротуары
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объектам асфальтирован, имеется уличное освещение.

Выводы: Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.).

7. АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

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

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен

сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. 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 октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

7.1.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ			
Наименование показателя	январь – ноябрь 2015 года	январь – ноябрь 2016 года	ноябрь 2016 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к октябрю 2016 года
Индекс промышленного производства	100,7	113,6	112,7
Строительство	93,2	98,8	92,3
Ввод в действие жилых домов	87,1	106,5	134,0
Инвестиции (за январь-сентябрь)	91,6	98,5	х
Розничная торговля	94,2	101,3	98,7
Платные услуги	100,2	96,5	102,1
Заработная плата (за январь-октябрь)	104,1	106,9	99,4 (октябрь к сентябрю)
Справочно: Заработная плата, рублей	39 422	42 353	43 275
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения (в среднем за сентябрь-ноябрь)	3,2	3,0	х
Инфляция (ноябрь в % к декабрю предыдущего года)	112,8	105,9	100,5

Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ

по объемам

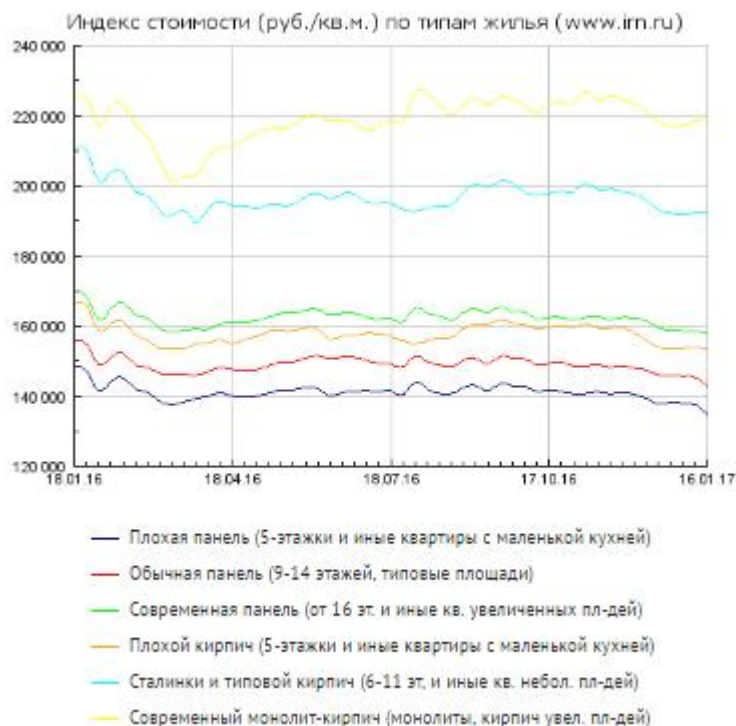
Наименование показателя	январь – ноябрь 2016 года место в РФ
Промышленное производство	4
Строительство	3
Ввод в действие жилых домов	1
Инвестиции (за январь-сентябрь)	5
Розничная торговля	2
Платные услуги	2
Заработная плата (за январь-октябрь)	13*
Уровень безработицы по МОТ (в среднем за сентябрь-ноябрь)	4-5

*1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают надбавку к заработной плате.
В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Источник информации: <http://me.mosreg.ru/dokumenty/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoy-oblasti/>

7.1.3 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЕ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Приведенный график показывает динамику цен на квартиры под воздействием вышеприведенных социально-экономических факторов.



Источник информации:

<http://www.irm.ru/qd/?class=house&type=1&period=1&step=week&grnum=1¤cy=0>

Вывод:

Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что рынок объекта оценки находится во взаимосвязи с общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Текущая политическая и социально-экономическая ситуация находит своё отражение в ситуации на рынке объекта оценки.

7.1.4 ОБЗОР СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Основные события

В III квартале прошла одна из наиболее масштабных сделок M&A в сфере девелопмента недвижимости: совладелец ГК ПИК Сергей Гордеев купил на личные средства ГК «Мортон». Александр Ручьев, основатель компании «Мортон» принял решение продать свои девелоперские активы и сосредоточиться на производстве высокотехнологичных материалов. Гордееву перешел контроль над всеми активами компании «Мортон», включая коммерческие площади (200 тыс. кв. м), реализуемые и планируемые проекты в Москве и области (около 5,3 млн. кв. м), порядка 1 тыс. га, а также завод ДСК «Град». Предполагается, что объекты компании продолжат реализовываться под брендом «Мортон». Сумма сделки сторонами не разглашается.

В июле была закрыта еще одна крупная сделка: ФСК «Лидер» приобрела ДСК-1. Долги ДСК-1 на конец 2015 г. составляли 12,8 млрд. руб. Сделка по приобретению 97% домостроительного комбината была безденежной.

Правительство Московской области выступило с просьбой о продлении программы ипотеки с господдержкой, а также о снижении ставки до 10%. Одной из задач также указывается внедрение мер по снижению стоимости ипотечного кредита в Подмоскovie до уровня затрат на аренду жилья (около 30 тысяч рублей)

В самом конце 3 квартала 2016 г. Мосгордума утвердила закон о снижении налога для физических лиц на нежилые помещения – в частности, на апартаменты, площадью менее 300 кв. м. Ставка налога на апартаменты, отвечающие определенным критериям, снизится с 2% до 0,5% от кадастровой стоимости. Данный закон может способствовать увеличению спроса на этот тип недвижимости.

Исходя из информации Мосгорстата в Москве за восемь месяцев 2016 года было введено в эксплуатацию 1,54 млн кв. м жилья, что на 31,2% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом Управление Росреестра по Москве сообщило, что за эти же восемь месяцев было зарегистрировано 20,5 тысячи договоров участия в долевом строительстве жилья, что на 66% превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

Девелопер «Самолет Девелопмент» купила порядка 137 га земли в «Новой» Москве у компании RDI Group вблизи поселка Остафьево. На данной территории предполагается строительство около 1 млн. кв. м, включая жилую и коммерческую недвижимость, а также объекты инфраструктуры. Также «Самолет Девелопмент» планирует строительство в Ленинском районе МО порядка 10 млн. кв. м жилья. Речь идет о проектах на территории площадью 633 га вблизи д. Остров (потенциально – 4 млн. кв. м), на участке площадью 150 га около д. Богданиха (потенциально – 900 тыс. кв. м) и на участке площадью 132 га рядом с д. Коробово (потенциально 1,1 млн. кв. м)

Реализацией проекта «Лайково» (предыдущее название ЖК Like City) в Одинцовском районе займется компания Urban Group. До этого инициатором проекта выступал СУ-155. Бюджет строительства оценивается в размере 71 млрд. руб. Общая площадь недвижимости составит 1,7 млн. кв. м., из них жилья – 875 тыс. кв. м. Проект предполагает возведение 62 многоквартирных домов и 111 таунхаусов. Реализация комплекса предполагается до 2023 г., сдача первой очереди – в 2018 г.

В Румянцево на территории «Новой» Москвы заявлена реализация нового жилого комплекса комфорт класса «Позитив» площадью 109 тыс. кв. м. Девелопером проекта является Capital Group в партнерстве с «Управлением экспериментальной застройки микрорайонов» (входит в «Мосинжпроект»). Бюджет проекта составляет порядка 5,7 млрд. руб. Сдача первой очереди планируется в 3-м квартале 2017 г.

Уровень спроса

Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в III кв. 2016 г. увеличился на 5,5% по сравнению со II кв. 2016 г.



С точки зрения темпов продаж в новостройках в целом по Москве и Московской области наблюдается положительная динамика по сравнению со II кв. 2016 г. В отчетном квартале объем продаж увеличился на 45,4% по отношению ко II кв. 2016 г.



Источник информации: <http://www.azbuka.ru/>

7.1.5 Причины, влияющие на рост стоимости квадратных метров в новостройках

Стоимость квартиры в новостройках прежде всего зависит от близости к завершению строительства, чем ближе срок сдачи дом, тем стоимость выше.

Нередко при строительстве точечных объектов стоимость повышается уже при вырастании объекта над землей. Минимальная стоимость объекта в данном случае на этапе котлована. Хотя сейчас продажа на данном этапе перестает быть повсеместной практикой, Застройщику выгоднее возвести хотя бы несколько этажей и начать продажи по более высоким ценам.

Однако, количество построенных этажей, как правило, не играют существенной роли при формировании цены в объектах массовой застройки, когда строятся сразу 5-10 и более домов, так как некоторые жилые дома строятся посекционно, либо Застройщик концентрирует свои средства на одном объекте, а затем только приступает к другому, хотя окончание строительства у них будет в один срок.

Также до сих пор на рынке остались ненадежные Застройщики, которые возводят «коробку», но не могут решить проблему с подводом коммуникаций, либо им не хватает средств для завершения стройки и дома-призраки могут годами стоять, но не принимать своих жителей до лучших времен. Поэтому количество построенных этажей не дает гарантии, что данный дом будет построен быстрее того, который еще находится на этапе котлована. В данном случае, более существенную роль в формировании стоимости окажет репутация Застройщика на рынке, чем «рост», либо наличие или отсутствие этажей жилого дома.

Существует также ряд факторов, формирующих окончательную цену квадратного метра. Итак, к объективным причинам, которые напрямую влияют на рост стоимости квадратных метров новостройках, относятся:

- Стадия готовности дома и капитализация района. Здесь закономерность весьма логична: чем ближе срок сдачи и готовность дома, тем выше будет цена. Те, кто присоединятся к строительству позже, заплатят за жилплощадь гораздо дороже.

- Объем продаж. В данном случае популярность объекта и высокие продажи повлекут за собой вовсе не снижение цены, а напротив, ее рост. Чем более востребован объект для покупателей и инвесторов, тем выше будет его цена. Если спрос будет минимальным, цены также останутся на уровне ниже среднего.

- Инфляция. В соответствии с законами рынка, уровень инфляция имеет непосредственное влияние на стоимость объектов продаж

- Рост цен на материалы и услуги. Чем выше будут затраты застройщика на возведение объекта, тем выше будет его итоговая стоимость.

А вот приобретение жилья с целью перепродажи, по мнению экспертов, становится менее выгодным бизнесом. Разница в стоимости котлована и сданного объекта, составляет 10–20 %. Но поскольку средний срок строительства — полтора-два года, то прибыль от подобных сделок действительно получается небольшой. (Источник: Инвестиции в недвижимость <http://rusadvice.org>).

Стоимость «квадрата» в новостройке Московского региона может вырасти до 20%. Прибыль от такого объекта после получения права собственности может также достичь 20%, что в итоге окупит финансовый риск вкладчиков. Если инвестору посчастливится вложить средства в объект, который находит в потенциально выгодном районе (например, с развитой дорожно-транспортной инфраструктурой), то прибыль может составить даже 30%. (Источник: <http://www.качественный-ремонт-квартиры.pcf/news/kak-rastut-tseny-na-novostroyki-moskvy>).

Специалисты АН «Азбука Жилья» приводят следующие цифры роста квадратного метра в новостройках г.Москвы.



Средний уровень цен в новостройках по стадии готовности²

По данным исследования «МИЭЛЬ-Новостройки», в среднем разница между ценой квартиры в новостройках Москвы на стадии котлована и после сдачи госкомиссии составляет 30-40%. В Московской области, как правило, этот показатель ниже — около 20-25%.

Более сдержанные цифры озвучили финансовые аналитики. Так, вложив деньги в правильный столичный объект, например, недорогую квартиру небольшой площади, расположенную в активно строящемся проекте на ранней стадии строительства, рост стоимости может составить в среднем не менее 20-30% за 2-3 года, уверена Анна Мишутина, аналитик ИК «ФИНАМ». Дарья Пичугина, аналитик «Инвесткафе», оценила возможную прибыль при покупке квартиры на начальной стадии строительства до его окончания в 20%. То есть при стоимости 7 млн рублей к моменту сдачи дома в эксплуатацию инвестор сможет заработать порядка 1,5 млн рублей.

Источник информации: <http://www.dolevoe.irn.ru/articles/605.html>

Вывод:

Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что рынок объекта оценки находится во взаимосвязи с общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Текущая политическая и социально-экономическая ситуация находит своё отражение в ситуации на рынке объекта оценки.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

² <http://best-novostroy.ru/analitica/docs/5.pdf>

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки – квартиры многоквартирных жилых домов эконом-класса.

Объекты недвижимости этих сегментов ориентированы на массового покупателя, для которого не последнюю роль играет цена новой квартиры.

Такие дома возводятся по типовым проектам, но для их строительства используются современные материалы и технологии. Такие квартиры часто продаются без отделки, чтобы уменьшить их стоимость. При этом застройщик особенно заботится о соблюдении требований безопасности и надежности жилья.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

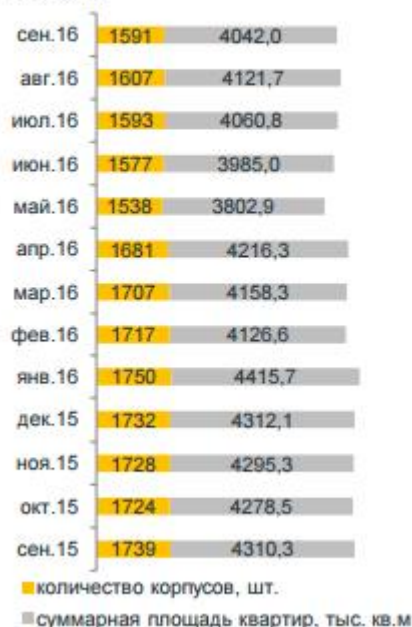
Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

Ликвидность объекта оценки и квартир, сопоставимых с ним, является средней, так как такие объекты являются типичными для вторичного рынка жилья эконом-класса. Соответственно, среднерыночный срок экспозиции объектов, аналогичных объекту оценки, составляет 6 месяцев.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам III кв. 2016 г. остался практически без изменений (0,9%) в количестве корпусов и увеличился на 1,4% в суммарной площади квартир.

Динамика объема предложения на рынке новостроек Московской области



Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек МО, тыс. руб./кв. м

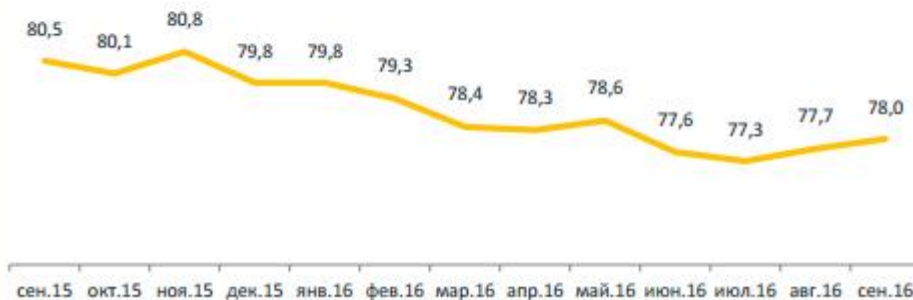


Изменение средневзвешенной цены предложения ко II кварталу 2016 г. и к III кв. 2015 г.

Класс	к II кв. 2016	к III кв. 2015 г.
Эконом	0.1%	-6.0%
Комфорт	0.4%	-0.5%
Бизнес	-0.4%	-9.5%
В среднем	0.5%	-3.1%

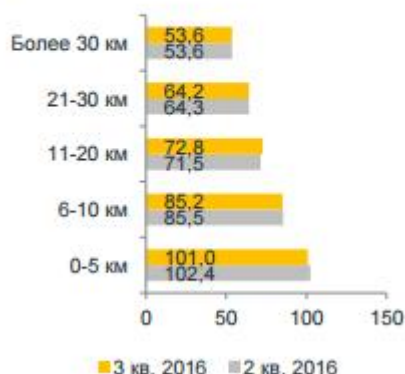
В Московской области по итогам III кв. 2016 г. значение средневзвешенной цены кв. м осталось практически на том же уровне (0,5%) в сравнении с II кварталом 2016 г. и составило 78,0 тыс. руб. Спрос на квартиры в значительной степени поддерживался отсутствием резкого роста стоимости продаж. В МО цена кв. м квартир в новостройках эконом класса по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась (0,1%) – 73,0 тыс. руб./кв. м. На новостройки комфорт- класса цены также практически не изменились и составили 75,0 руб. за кв. м. Уровень цен на новостройки бизнес-класса сократился на 0,4% до 122,0 тыс. руб./кв. м.

Динамика средневзвешенной цены предложения на рынке новостроек МО, тыс. руб./кв. м

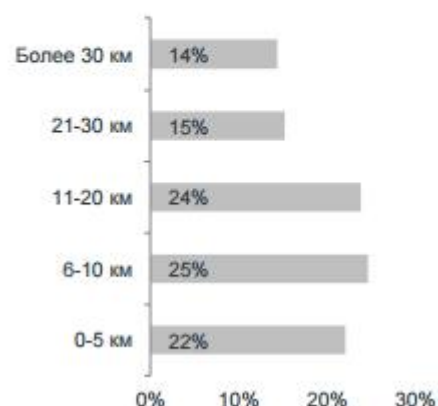


В III кв. 2016 г. средневзвешенная цена на первичном рынке МО в пределах 5 км. от МКАД составила 100,0 тыс. руб./кв. м. По мере удаления от границ «старой» Москвы уровень средневзвешенной цены снижался до 53,6 тыс. руб./кв. м. на удаленности более 30 км.

Средневзвешенная цена на первичном рынке МО в зависимости от расстояния от МКАД тыс. руб./кв. м.



Распределение объема предложения на первичном рынке МО в зависимости от удаленности от МКАД, в % от общего объема предложения



По итогам III кв. 2016 г. объем предложения на первичном рынке МО был распределен примерно равномерно на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД (по 22-25%). Больше всего предложения расположено на расстоянии от 6 до 10 км от границ «старой» Москвы, меньше всего объем распределен на расстоянии более 30 км.

По итогам III кв. 2016 г. объем предложения на рынке Московской области незначительно увеличился на 0,89% в количестве корпусов и на 1,4% в суммарной площади квартир. Уровень средневзвешенной цены увеличился на 0,5% относительно итогов II кв. 2016 г.

Источник информации: <http://www.azbuka.ru/>

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости – это местоположение, количество комнат и площадь квартиры.

Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости можно еще три категории факторов.

Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü район;
- ü тип строительной серии дома (материал перекрытий и стен, раздельность ходов и узлов, высота потолков);
- ü возраст дома;
- ü этаж (первый и последний этажи далеко не лучшие предложения)
- ü наличие телефона, интернет.

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü состояние квартиры: покрытие полов, произведенные технические улучшения (замена сантехники, наличие кафеля, остекления балконов и т.п.)
- ü состояние дома: наличие охраны в парадном, состояние парадного, наличие пассажирского и грузового лифтов, контингент соседей;
- ü близость транспортных развязок;
- ü характер правоустанавливающих документов.

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ü наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ü наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- ü близость магазинов, рынков;

ü вид из окна.

По **основным факторам** определяется стоимость квартиры; **дополнительные факторы** ее несколько корректируют; **второстепенные** - влияют на привлекательность квартиры для той или иной категории покупателей.

7.5 Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в Московском регионе

- ü Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.
- ü В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре.
- ü С точки зрения темпов продаж в новостройках в целом по Москве и Московской области наблюдается положительная динамика по сравнению со II кв. 2016 г. В отчетном квартале объем продаж увеличился на 45,4% по отношению ко II кв. 2016 г.
- ü В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам III кв. 2016 г. остался практически без изменений (0,9%) в количестве корпусов и увеличился на 1,4% в суммарной площади квартир.
- ü Средняя стоимость квартир в 14 корпусе Жилого комплекса «Булатниково», в котором расположены объекты оценки составляет 60000-80000 руб./кв.м. (данные получены по информации менеджеров продаж компании Застройщика по тел.8-495-280-05-83)
- ü Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости эконом-класса.
- ü Среднерыночный срок экспозиции на объекты, аналогичные объекту недвижимости составляет 6 месяцев.

Примечание. Анализ рынка жилья выполнен по данным информационных бюллетеней «RWAY», «Квадратный метр» и электронным материалам сайтов <http://www.irr.ru/>, <http://www.azbuka.ru/>

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекты оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объектов оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекты оценки.

Объекты недвижимости представляет собой встроенные помещения, которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений

здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объектов недвижимости. Проведенный в п. 6.5 анализ местоположения Объектов недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости г.Москвы позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в п. 6.5. настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения не зарегистрированы.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения не используются. Наиболее вероятное использование после окончания строительства - для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартир в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми.

В данном случае, рассматриваемые объекты не могут быть переоформлены в нежилые помещения, так как вышеизложенные требования к ним не могут быть применимы.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов для удовлетворения потребности в жилье:

- расположение объектов недвижимости в жилом доме предполагает использовать под размещение жилых помещений.
- использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу помещений жилого назначения в нежилой фонд.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки предполагаемое использование объектов, с точки зрения тенденций развития рынка жилой недвижимости Московской области и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: в соответствии с тенденциями рынка, законодательной разрешенностью и характером местоположения Объектов наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, отведенного под площадку для строительства – возведение многофункционального жилого комплекса, что соответствует имеющемуся проекту. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объектов недвижимости – помещений жилого назначения, является использование их как жилых помещений для удовлетворения потребности в жилье.

8.3 Подходы к оценке

8.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка квартир. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объекта в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости встроенных помещений затратным подходом неизбежны значительные погрешности.

8.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

8.3.3 Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Несмотря на существующий в г. Москве и Московской области развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки

8.4.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

- где
- | | |
|-------------|---|
| V_{PC} - | рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений; |
| K - | количество аналогов |
| V_{PCi} - | рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога; |
| a_i - | вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки. |

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCI} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i – цена i -го объекта-аналога;
 N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

При определении рыночной стоимости жилой недвижимости, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м. общей площади помещений.

8.4.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты, право требования на которые оцениваются расположены в аналогичных домах (жилые дома №2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,14,15). Рыночная стоимость одного квадратного метра квартир в данных домах будет одинакова, так как они имеют аналогичную площадь и планировки квартир.

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости квадратного метра, на основе сравнительного подхода, приведены в таблицах 8.4.1-8.4.3.

Таблица 8.4.1

Описание объектов-аналогов для однокомнатной квартиры (студии) и для однокомнатных квартир, площадью менее 30 кв.м.³

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №12	Однокомнатная квартира (студия), 26,0 кв. м, на 2 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	2 200 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №10	Однокомнатная квартира (студия), 26,0 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	2 600 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №11	Однокомнатная квартира (студия), 25,0 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	2 500 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №12	Однокомнатная квартира, 32,0 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	2 800 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №14	Однокомнатная квартира, 42,0 кв. м, на 2 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	3 750 000

Примечание: дополнительная информация по объектам-аналогам была получена оценщиками по телефону от организаций, реализующих квартиры.

³ В рассматриваемом жилом комплексе отсутствует достаточное количество предложений по продаже однокомнатных квартир (студий). Для целей данного расчета, принимаются однокомнатные квартиры большей площади и вводятся необходимые корректировки на площадь.

Таблица 8.4.2

Описание объектов-аналогов для однокомнатной квартиры

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №12	Однокомнатная квартира, 32,0 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	2 800 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №4	Однокомнатная квартира, 34,0 кв. м, на 4 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	2 950 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №14	Однокомнатная квартира, 42,0 кв. м, на 2 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	3 750 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №15	Однокомнатная квартира, 36,1 кв. м, на 1 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	2 600 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №1	Однокомнатная квартира, 35,0 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	2 800 000

Примечание: дополнительная информация по объектам-аналогам была получена оценщиками по телефону от организаций, реализующих квартиры.

Таблица 8.4.3

Описание объектов-аналогов для двухкомнатной квартиры

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №15	Двухкомнатная квартира, 46,0 кв. м, на 4 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	3 700 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	Двухкомнатная квартира, 48,0 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	3 700 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №11	Двухкомнатная квартира, 51,0 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	4 700 000
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	Двухкомнатная квартира, 53,0 кв. м, на 2 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	4 700 000

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
январь 2017 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №15	Двухкомнатная квартира, 48,3 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2017 г.	3 800 000

Примечание: дополнительная информация по объектам-аналогам была получена оценщиками по телефону от организаций, реализующих квартиры.

8.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.4.4

Определение рыночной стоимости права требования на однокомнатную квартиру (студию) общей площадью 23,18 кв.м, расположенную на 4 этаже 4-х этажного жилого монолитно-кирпичного дома, расположенного по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №5

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-280-05-83	http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-280-05-83	http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-280-05-83	http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-280-05-83	https://vidnoye.cian.ru/sale/fat/152069635/ , 8-967-027-08-22, АН Мизель
Цена предложения	Руб.	?	2 200 000	2 600 000	2 500 000	2 800 000	3 750 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	23,18	26,00	26,00	25,00	32,00	42,00
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	84 615	100 000	100 000	87 500	89 286
1. Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		84 615	100 000	100 000	87 500	89 286
2. Условия финансирования		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		84 615	100 000	100 000	87 500	89 286
3. Условия продажи		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		84 615	100 000	100 000	87 500	89 286
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается
Корректировка	%		-2	-2	-2	-2	-2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		82 923	98 000	98 000	85 750	87 500
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		21 января 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		82 923	98 000	98 000	85 750	87 500
6. Местоположение		Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №5	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №12	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №10	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №11	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №12	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №14
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
8. Срок сдачи дома		II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.Физические характеристики							
9.1.Общая площадь	кв.м.	23,18	26,00	26,00	25,00	32,00	42,00
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	1
9.2. Материал стен		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.3. Внутренняя отделка		Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
9.4. Инженерное оборудование		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9.5. Этажность		4/4	2/4	3/4	3/4	3/4	2/4
Корректировка	%		0	0	0	0	0
10.Предполагаемое использование		Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		0	0	0	0	1
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		82923	98000	98000	85750	88375
Общая валовая коррекция	%		0	0	0	0	1
Весовой коэффициент			0,21	0,21	0,21	0,21	0,16
Коэффициент вариации		7,74%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического: $V = \frac{d}{a} * 100\%$ Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв.м.	90 721	82923 × 0,21 + 98000 × 0,21 + 98000 × 0,21 + 85750 × 0,21 + 88375 × 0,16 = 90721				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.		2 102 913				

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости.

Источники информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>

На объект оценки оформлено право требования, и на объекты аналоги №1-5 оформлено право требования, корректировка составит 0%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже квартир ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Как правило, на торг закладывают от 0 до 10%. Фактическая скидка такой может быть, но, чаще уторговывание бывает меньше – в размере 1-2%.

Источник информации: <http://expertiza.garbor.ru/vliyanie-sostoyaniya-kvartiry-na-ee-ryino.html>, <http://srgroup.ru/about/experts-say-srg/adjusted-for-auction/>

В данном случае для аналогов №1, №2, №3, №4, №5 применяется корректировка на торг в размере -2%.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка Новой Москвы срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в январе 2017 г., корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен в Московской области по строительному адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №5 в 20 минутах транспортной доступности от станции Московского Метрополитена «Бульвар Дмитрия Донского», аналоги № 1, №2, №3, №4, №5 также расположены в Ленинском районе, корректировка 0%.

СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:

Данный объект будет сдан во 2 квартале 2017 года. Аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также будут сданы во 2 квартале 2017 года, корректировки не вносятся.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект недвижимости, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) *общая площадь*: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле, чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. По данным риэлтерских агентств «Миан», «Мизель», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается около 1-3% при изменении площади объекта недвижимости на 10 кв.м.

В данном случае, площади объектов аналогов №1, №2, №3, №4 аналогичны площади объекта оценки, площадь аналога №5 больше, корректировка +1%.

б) *материал стен*: Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, объекты-аналоги №1-5 расположены в аналогичных домах.

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. Том. I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» // под ред. Лейфер Л. А., 2014 г.

Таблица 12.1.2.

Наименование коэффициента		Цена		
		Среднее	Доверительный интервал	
Материал стен				
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами		0,94	0,93	0,95

В данном случае материал стен домов, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, сопоставимы, корректировка 0%.

в) *внутренняя отделка* - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Таблица 8.4.5

Вид отделки	Характеристика
Простая отделка	Представляет собой самый простой и доступный вид ремонта. Именно такой вид отделки присутствует во всех помещениях жилого назначения в новостройках, выделяемых государством для льготных категорий граждан. Данный вид отделки предполагает использование недорогих материалов.
Улучшенная отделка	При таком ремонте полная замена коммуникаций в помещении жилого назначения не производится, более качественно подготавливаются поверхности и применяются качественные дорогие строительные материалы. Заменяются межкомнатные двери, настилаются напольные покрытия типа паркетной доски или ламината, производится ремонт санузла «под ключ».
Высококачественная отделка	Это самая сложная разновидность ремонта помещения жилого назначения, отличается сложными технологическими и техническими решениями. При проведении высококачественной отделки воплощаются самые экстравагантные и оригинальные дизайнерские идеи. Строительные работы ведутся при постоянном дизайнерском контроле.

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены с простой отделкой, также как и аналоги №1,2,3,4,5.

Корректировка вводится на основании данных сайтов ремонтных организаций (<http://www.remont-kvartir.com/>, <http://trian.tiu.ru/>, <http://sdelaem-rem.ru/>, <http://remontpodkluch.ru>, <http://slomstroy.ru>, согласно которым средняя стоимость работ 1 кв.м. площади в новостройках эконом-класса составляет 5000 руб./кв.м. Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

В данном случае, корректировки не вносятся.

е) *инженерное оборудование*: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) *этажность*

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samye-populyarnye-etazhi-v-povostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со срединными этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.

(<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>, <http://svpressa.ru/realty/article/85040/>, <http://www.metrinfo.ru/articles/96810.html>).

Рассматриваемый жилой комплекс является малоэтажным (1-4 этажа), и Застройщик не делает скидки на последний этаж. Стоимость квартир, расположенным на 2-ом, 3-ем и 4-ом этажах не отличается. Исходя из вышеизложенного, корректировка к аналогам №1, №2, №3, №4, №5 на данный фактор не вносится.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях и/или имеют сопоставимые характеристики.

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,21; 0,21; 0,21; 0,21; 0,16 соответственно.

Таблица 8.4.6

Определение рыночной стоимости права требования на однокомнатную квартиру общей площадью 31,64 кв.м, расположенную на 3 этаже 4-х этажного жилого монолитно-кирпичного дома, расположенного по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-280-05-83	https://vidnoye.cian.ru/sale/fla/lat/50179279/ , 8-915-110-15-45, АН Миэль	https://vidnoye.cian.ru/sale/fla/t/152069635/ , 8-967-027-08-22, АН Миэль	База Winner, 8-903-720-30-74, АН Олимп	https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_34_et_860218282 , 8-905-733-70-86, Алексей
Цена предложения	Руб.	?	2 800 000	2 950 000	3 750 000	2 600 000	2 800 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	31,64	32,00	34,00	42,00	36,10	35,00
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	87 500	86 765	89 286	72 022	80 000
1. Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		87 500	86 765	89 286	72 022	80 000
2. Условия финансирования		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		87 500	86 765	89 286	72 022	80 000
3. Условия продажи		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		87 500	86 765	89 286	72 022	80 000
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается
Корректировка	%		-2	-2	-2	-2	-2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		85 750	85 030	87 500	70 582	78 400
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		21 января 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		85 750	85 030	87 500	70 582	78 400
6. Местоположение		Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №2	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №12	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №4	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №14	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №15	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №1
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
8. Срок сдачи дома		II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.Физические характеристики							
9.1.Общая площадь	кв.м.	31,64	32,00	34,00	42,00	36,10	35,00
<i>Корректировка</i>	%		0	0	1	0	0
9.2. Материал стен		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.3. Внутренняя отделка		Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
9.4. Инженерное оборудование		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9.5. Этажность		3/4	3/4	4/4	2/4	1/4	3/4
Корректировка	%		0	0	0	10	0
10.Предполагаемое использование		Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		0	0	1	10	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		85750	85030	88375	77640	78400
Общая валовая коррекция	%		0	0	1	10	0
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,23	0,02	0,25
Коэффициент вариации		5,73%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического: $V = \frac{d}{a} * 100\%$ Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв.м.	84 174	85750 × 0,25 + 85030 × 0,25 + 88375 × 0,23 + 77640 × 0,02 + 78400 × 0,25 = 84174				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	2 663 265					

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости.

Источники информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>

На объект оценки оформлено право требования, и на объекты аналоги №1-5 оформлено право требования, корректировка составит 0%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже квартир ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Как правило, на торг закладывают от 0 до 10%. Фактическая скидка такой может быть, но, чаще уторговывание бывает меньше – в размере 1-2%.

Источник информации: <http://expertiza.garbor.ru/vliyanie-sostoyaniya-kvartiry-na-ee-ryino.html>, <http://srgroup.ru/about/experts-say-srg/adjusted-for-auction/>

В данном случае для аналогов №1, №2, №3, №4, №5 применяется корректировка на торг в размере -2%.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка Новой Москвы срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в январе 2017 г., корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен в Московской области по строительному адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №2 в 20 минутах транспортной доступности от станции Московского Метрополитена «Бульвар Дмитрия Донского», аналоги № 1, №2, №3, №4, №5 также расположены в Ленинском районе, корректировка 0%.

СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:

Данный объект будет сдан во 2 квартале 2017 года. Аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также будут сданы во 2 квартале 2017 года, корректировки не вносятся.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект недвижимости, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) *общая площадь*: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле, чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. По данным риэлтерских агентств «Миан», «Мизель», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается около 1-3% при изменении площади объекта недвижимости на 10 кв.м.

В данном случае, площади объектов аналогов №1, №2, №4, №5 аналогичны площади объекта оценки, площадь аналога №3 больше, корректировка +1%.

б) *материал стен*: Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, объекты-аналоги №1-5 расположены в аналогичных домах.

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. Том. I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» // под ред. Лейфер Л. А., 2014 г.

Таблица 12.1.2.

Наименование коэффициента		Цена		
		Среднее	Доверительный интервал	
Материал стен				
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами		0,94	0,93	0,95

В данном случае материал стен домов, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, сопоставимы, корректировка 0%.

в) *внутренняя отделка* - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Таблица 8.4.7

Вид отделки	Характеристика
Простая отделка	Представляет собой самый простой и доступный вид ремонта. Именно такой вид отделки присутствует во всех помещениях жилого назначения в новостройках, выделяемых государством для льготных категорий граждан. Данный вид отделки предполагает использование недорогих материалов.
Улучшенная отделка	При таком ремонте полная замена коммуникаций в помещении жилого назначения не производится, более качественно подготавливаются поверхности и применяются качественные дорогие строительные материалы. Заменяются межкомнатные двери, настилаются напольные покрытия типа паркетной доски или ламината, производится ремонт санузла «под ключ».
Высококачественная отделка	Это самая сложная разновидность ремонта помещения жилого назначения, отличается сложными технологическими и техническими решениями. При проведении высококачественной отделки воплощаются самые экстравагантные и оригинальные дизайнерские идеи. Строительные работы ведутся при постоянном дизайнерском контроле.

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены с простой отделкой, также как и аналоги №1,2,3,4,5.

Корректировка вводится на основании данных сайтов ремонтных организаций (<http://www.remont-kvartir.com/>, <http://trian.tiu.ru/>, <http://sdelaem-rem.ru/>, <http://remontpodkluch.ru>, <http://slomstroy.ru>, согласно которым средняя стоимость работ 1 кв.м. площади в новостройках эконом-класса составляет 5000 руб./кв.м. Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

В данном случае, корректировки не вносятся.

г) *инженерное оборудование*: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) *этажность*

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samye-populyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со средними этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.

(<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>, <http://svpressa.ru/realty/article/85040/>, <http://www.metrinfo.ru/articles/96810.html>).

Рассматриваемый жилой комплекс является малоэтажным (1-4 этажа), и Застройщик не делает скидки на последний этаж. Стоимость квартир, расположенным на 2-ом, 3-ем и 4-ом этажах не отличается. Исходя из вышеизложенного, корректировка к аналогам №1, №2, №3, №5 на данный фактор не вносится. Аналог №4 расположен на первом этаже, водится корректировка +10%.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях и/или имеют сопоставимые характеристики.

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_{i=1}^n N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,25; 0,25; 0,23; 0,02; 0,25 соответственно.

Таблица 8.4.8

Определение рыночной стоимости права требования на двухкомнатную квартиру общей площадью 51,16 кв.м, расположенную на 3 этаже 4-х этажного жилого монолитно-кирпичного дома, расположенного по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_44_et_87_3159887_8-495-363-17-91 , АН Инком	https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_34_et_88_0796808_8-925-382-89-14 , Олег	http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-280-05-83	http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-280-05-83	https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_48.3_m_34_et_893845603_8-999-849-23-55 , Роман
Цена предложения	Руб.	?	3 700 000	3 700 000	4 700 000	4 700 000	3 800 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	51,16	46,00	48,00	51,00	53,00	48,30
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	80 435	77 083	92 157	88 679	78 675
1. Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		80 435	77 083	92 157	88 679	78 675
2. Условия финансирования		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		80 435	77 083	92 157	88 679	78 675
3. Условия продажи		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		80 435	77 083	92 157	88 679	78 675
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается
Корректировка	%		-2	-2	-2	-2	-2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		78 826	75 541	90 314	86 905	77 102
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		21 января 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		78 826	75 541	90 314	86 905	77 102
6. Местоположение		Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №2	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №15	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №11	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №15
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
8. Срок сдачи дома		II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года	II квартал 2017 года
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.Физические характеристики							
9.1.Общая площадь	кв.м.	51,16	46,00	48,00	51,00	53,00	48,30
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.2. Материал стен		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.3. Внутренняя отделка		Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
9.4. Инженерное оборудование		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9.5. Этажность		3/4	4/4	3/4	3/4	2/4	3/4
Корректировка	%		0	0	0	0	0
10.Предполагаемое использование		Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения	Помещение жилого назначения
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		78826	75541	90314	86905	77102
Общая валовая коррекция	%		0	0	0	0	0
Весовой коэффициент			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации		7,94%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического: $V = \frac{d}{a} * 100\%$ Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв.м.	81 738	78826 × 0,2 + 75541 × 0,2 + 90314 × 0,2 + 86905 × 0,2 + 77102 × 0,2 = 81738				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	4 181 716					

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости.

Источники информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaoценка.ru/metodiki/statia12.shtml>

На объект оценки оформлено право требования, и на объекты аналоги №1-5 оформлено право требования, корректировка составит 0%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже квартир ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Как правило, на торг закладывают от 0 до 10%. Фактическая скидка такой может быть, но, чаще уторговывание бывает меньше – в размере 1-2%.

Источник информации: <http://expertiza.garbor.ru/vliyanie-sostoyaniya-kvartiry-na-ee-ryino.html>, <http://srgroup.ru/about/experts-say-srg/adjusted-for-auction/>

В данном случае для аналогов №1, №2, №3, №4, №5 применяется корректировка на торг в размере -2%.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка Новой Москвы срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в январе 2017 г., корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен в Московской области по строительному адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №2 в 20 минутах транспортной доступности от станции Московского Метрополитена «Бульвар Дмитрия Донского», аналоги № 1, №2, №3, №4, №5 также расположены в Ленинском районе, корректировка 0%.

СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:

Данный объект будет сдан во 2 квартале 2017 года. Объекты-аналоги №1-5 будут сданы ранее во 2 квартале 2017 г. Корректировка не вводится.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект недвижимости, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) *общая площадь*: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле, чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. По данным риэлтерских агентств «Миан», «Миэль», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается около 1-3% при изменении площади объекта недвижимости на 10 кв.м.

В данном случае, площади объектов аналогов №1, №2, №3, №4, №5 аналогичны площади объекта оценки, корректировки не вносятся.

б) *материал стен*: Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, объекты-аналоги №1-5 расположены в аналогичных домах.

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. Том. I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» // под ред. Лейфер Л. А., 2014 г.

Таблица 12.1.2.

Наименование коэффициента		Цена		
		Среднее	Доверительный интервал	
Материал стен				
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами		0,94	0,93	0,95

В данном случае материал стен домов, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, сопоставимы, корректировка 0%.

в) *внутренняя отделка* - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Таблица 8.4.9

Вид отделки	Характеристика
Простая отделка	Представляет собой самый простой и доступный вид ремонта. Именно такой вид отделки присутствует во всех помещениях жилого назначения в новостройках, выделяемых государством для льготных категорий граждан. Данный вид отделки предполагает использование недорогих материалов.
Улучшенная отделка	При таком ремонте полная замена коммуникаций в помещении жилого назначения не производится, более качественно подготавливаются поверхности и применяются качественные дорогие строительные материалы. Заменяются межкомнатные двери, настилаются напольные покрытия типа паркетной доски или ламината, производится ремонт санузла «под ключ».
Высококачественная отделка	Это самая сложная разновидность ремонта помещения жилого назначения, отличается сложными технологическими и техническими решениями. При проведении высококачественной отделки воплощаются самые экстравагантные и оригинальные дизайнерские идеи. Строительные работы ведутся при постоянном дизайнерском контроле.

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены с простой отделкой, также как и аналоги №1,2,3,4,5 корректировка 0%.

Корректировка вводится на основании данных сайтов ремонтных организаций (<http://www.remont-kvartir.com/>, <http://trian.tiu.ru/>, <http://sdelaem-rem.ru/>, <http://remontpodkluch.ru>, <http://slomstroy.ru>, согласно которым средняя стоимость работ 1

кв.м. площади в новостройках эконом-класса составляет 5000 руб./кв.м. Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{кв.м}} \times 100\%$$

В данном случае, корректировки не вносятся.

г) *инженерное оборудование*: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

г) *инженерное оборудование*: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) *этажность*

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samye-populyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со срединными этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.

(<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>, <http://svpressa.ru/realty/article/85040/>, <http://www.metrinfo.ru/articles/96810.html>).

Рассматриваемый жилой комплекс является малоэтажным (1-4 этажа), и Застройщик не делает скидки на последний этаж. Стоимость квартир, расположенных на 2-ом, 3-ем и 4-ом этажах не отличается. Исходя из вышеизложенного, корректировка на данный фактор не вносится.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях и/или имеют сопоставимые характеристики.

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,20; 0,20; 0,20; 0,20; 0,20 соответственно.

Дальнейшее изменение базовой стоимости единицы помещения жилого назначения в зависимости от стадии строительства, общей площади (кол-ва комнат) и этажности зависит от рыночных показателей, устанавливаемых Оценщиком на основе мониторинга рынка жилья.

Расчет рыночной стоимости объектов жилого назначения общей площадью 2397,07 кв.м., расположенных в жилых корпусах по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609)

Таблица 8.4.10

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб. ⁴	Корректировка на этаж расположения	Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	2	30	3	2	51,16	81 738	1,00	81 738	4 181 716
2	2	32	3	1	31,64	84 174	1,00	84 174	2 663 265
3	2	33	3	1	31,64	84 174	1,00	84 174	2 663 265
4	3	5	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
5	3	45	4	1	31,64	84 174	1,00	84 174	2 663 265
6	3	10	1	2	47,31	81 738	0,90	73 564	3 480 313
7	3	13	2	1	23,18	90 721	1,00	90 721	2 102 913
8	4	28	3	1	31,64	84 174	1,00	84 174	2 663 265
9	5	16	2	2	47,31	81 738	1,00	81 738	3 867 025
10	5	17	2	2	51,16	81 738	1,00	81 738	4 181 716
11	5	22	2	2	51,16	81 738	1,00	81 738	4 181 716
12	5	48	4	2	51,16	81 738	1,00	81 738	4 181 716
13	5	39	4	ст	23,18	90 721	1,00	90 721	2 102 913
14	6	40	4	1	31,64	84 174	1,00	84 174	2 663 265
15	7	26	3	1	23,18	90 721	1,00	90 721	2 102 913
16	7	4	1	2	55,68	81 738	0,90	73 564	4 096 044
17	7	6	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
18	7	46	4	1	31,64	84 174	1,00	84 174	2 663 265
19	7	39	4	ст	23,18	90 721	1,00	90 721	2 102 913
20	7	52	4	ст	24	90 721	1,00	90 721	2 177 304
21	7	9	1	2	55,68	81 738	0,90	73 564	4 096 044
22	9	1	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
23	9	2	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
24	9	5	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
25	9	6	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
26	9	7	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
27	9	11	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
28	9	12	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
29	9	39	4	ст	23,18	90 721	1,00	90 721	2 102 913
30	10	57	2	2	51,49	81 738	1,00	81 738	4 208 690
31	10	52	4	2	53,07	81 738	1,00	81 738	4 337 836
32	10	50	2	1	26,32	90 721	1,00	90 721	2 387 777

⁴ Для однокомнатных квартир менее 30 кв.м. принимается рыночная стоимость 1 кв.м. однокомнатных квартир (студий).

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб. ⁴	Корректировка на этаж расположения	Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
33	10	2	1	2	46,2	81 738	0,90	73 564	3 398 657
34	10	30	4	ст	26,32	90 721	1,00	90 721	2 387 777
35	10	42	1	2	56,76	81 738	0,90	73 564	4 175 493
36	10	34	4	1	32,05	84 174	1,00	84 174	2 697 777
37	10	35	4	1	32,05	84 174	1,00	84 174	2 697 777
38	10	36	4	1	32,21	84 174	1,00	84 174	2 711 245
39	11	26	3	1	23,18	90 721	1,00	90 721	2 102 913
40	11	2	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
41	11	5	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
42	11	6	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
43	11	7	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
44	11	8	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
45	11	11	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
46	11	12	1	1	35,88	84 174	0,90	75 757	2 718 161
47	11	13	2	1	23,18	90 721	1,00	90 721	2 102 913
48	11	52	4	ст	24	90 721	1,00	90 721	2 177 304
49	12	31	4	1	32,26	84 174	1,00	84 174	2 715 453
50	12	43	1	1	44,81	84 174	0,90	75 757	3 394 671
51	12	48	1	2	46,2	81 738	0,90	73 564	3 398 657
52	13	20	3	1	26,32	90 721	1,00	90 721	2 387 777
53	13	10	2	1	26,32	90 721	1,00	90 721	2 387 777
54	13	50	2	1	26,32	90 721	1,00	90 721	2 387 777
55	13	8	1	2	56,76	81 738	0,90	73 564	4 175 493
56	13	30	4	ст	26,32	90 721	1,00	90 721	2 387 777
57	13	33	4	2	51,49	81 738	1,00	81 738	4 208 690
58	13	2	1	2	46,2	81 738	0,90	73 564	3 398 657
59	13	21	3	1	32,26	84 174	1,00	84 174	2 715 453
60	13	29	3	1	32,36	84 174	1,00	84 174	2 723 871
61	13	31	4	1	32,26	84 174	1,00	84 174	2 715 453
62	13	32	4	2	46,21	81 738	1,00	81 738	3 777 113
63	14	50	2	1	26,32	90 721	1,00	90 721	2 387 777
64	14	11	2	1	32,26	84 174	1,00	84 174	2 715 453
65	15	20	3	ст	26,32	90 721	1,00	90 721	2 387 777
66	15	43	1	1	44,81	84 174	0,90	75 757	3 394 671
Итого					2397,07				193 474 781

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Результаты оценке рыночной стоимости представлены в таб. 9.1.

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 2397,07 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3.	Не применялся. Обоснованный отказ.	193 474 781 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	193 474 781		

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущественных прав (право требования) на объекты недвижимости по состоянию на 21 января 2017 года составляет:

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	2	30	3	2	51,16	4 181 716
2	2	32	3	1	31,64	2 663 265
3	2	33	3	1	31,64	2 663 265
4	3	5	1	1	35,88	2 718 161
5	3	45	4	1	31,64	2 663 265
6	3	10	1	2	47,31	3 480 313
7	3	13	2	1	23,18	2 102 913
8	4	28	3	1	31,64	2 663 265
9	5	16	2	2	47,31	3 867 025
10	5	17	2	2	51,16	4 181 716
11	5	22	2	2	51,16	4 181 716
12	5	48	4	2	51,16	4 181 716
13	5	39	4	ст	23,18	2 102 913
14	6	40	4	1	31,64	2 663 265
15	7	26	3	1	23,18	2 102 913
16	7	4	1	2	55,68	4 096 044
17	7	6	1	1	35,88	2 718 161
18	7	46	4	1	31,64	2 663 265
19	7	39	4	ст	23,18	2 102 913
20	7	52	4	ст	24	2 177 304
21	7	9	1	2	55,68	4 096 044
22	9	1	1	1	35,88	2 718 161
23	9	2	1	1	35,88	2 718 161
24	9	5	1	1	35,88	2 718 161

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
25	9	6	1	1	35,88	2 718 161
26	9	7	1	1	35,88	2 718 161
27	9	11	1	1	35,88	2 718 161
28	9	12	1	1	35,88	2 718 161
29	9	39	4	ст	23,18	2 102 913
30	10	57	2	2	51,49	4 208 690
31	10	52	4	2	53,07	4 337 836
32	10	50	2	1	26,32	2 387 777
33	10	2	1	2	46,2	3 398 657
34	10	30	4	ст	26,32	2 387 777
35	10	42	1	2	56,76	4 175 493
36	10	34	4	1	32,05	2 697 777
37	10	35	4	1	32,05	2 697 777
38	10	36	4	1	32,21	2 711 245
39	11	26	3	1	23,18	2 102 913
40	11	2	1	1	35,88	2 718 161
41	11	5	1	1	35,88	2 718 161
42	11	6	1	1	35,88	2 718 161
43	11	7	1	1	35,88	2 718 161
44	11	8	1	1	35,88	2 718 161
45	11	11	1	1	35,88	2 718 161
46	11	12	1	1	35,88	2 718 161
47	11	13	2	1	23,18	2 102 913
48	11	52	4	ст	24	2 177 304
49	12	31	4	1	32,26	2 715 453
50	12	43	1	1	44,81	3 394 671
51	12	48	1	2	46,2	3 398 657
52	13	20	3	1	26,32	2 387 777
53	13	10	2	1	26,32	2 387 777
54	13	50	2	1	26,32	2 387 777
55	13	8	1	2	56,76	4 175 493
56	13	30	4	ст	26,32	2 387 777
57	13	33	4	2	51,49	4 208 690
58	13	2	1	2	46,2	3 398 657
59	13	21	3	1	32,26	2 715 453
60	13	29	3	1	32,36	2 723 871
61	13	31	4	1	32,26	2 715 453
62	13	32	4	2	46,21	3 777 113
63	14	50	2	1	26,32	2 387 777
64	14	11	2	1	32,26	2 715 453
65	15	20	3	ст	26,32	2 387 777
66	15	43	1	1	44,81	3 394 671
Итого					2397,07	193 474 781 (Сто девяносто три миллиона четыре тысячи семьсот восемьдесят один)

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру № 00486 от 29 октября 2014г.

Плешкин А.М.



«21» января 2017 г.

10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

Таблицы 10.1 - Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	2	30	3	2	51,16	4 181 716
2	2	32	3	1	31,64	2 663 265
3	2	33	3	1	31,64	2 663 265
4	3	5	1	1	35,88	2 718 161
5	3	45	4	1	31,64	2 663 265
6	3	10	1	2	47,31	3 480 313
7	3	13	2	1	23,18	2 102 913
8	4	28	3	1	31,64	2 663 265
9	5	16	2	2	47,31	3 867 025
10	5	17	2	2	51,16	4 181 716
11	5	22	2	2	51,16	4 181 716
12	5	48	4	2	51,16	4 181 716
13	5	39	4	ст	23,18	2 102 913
14	6	40	4	1	31,64	2 663 265
15	7	26	3	1	23,18	2 102 913
16	7	4	1	2	55,68	4 096 044
17	7	6	1	1	35,88	2 718 161
18	7	46	4	1	31,64	2 663 265
19	7	39	4	ст	23,18	2 102 913
20	7	52	4	ст	24	2 177 304
21	7	9	1	2	55,68	4 096 044
22	9	1	1	1	35,88	2 718 161
23	9	2	1	1	35,88	2 718 161

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
24	9	5	1	1	35,88	2 718 161
25	9	6	1	1	35,88	2 718 161
26	9	7	1	1	35,88	2 718 161
27	9	11	1	1	35,88	2 718 161
28	9	12	1	1	35,88	2 718 161
29	9	39	4	ст	23,18	2 102 913
30	10	57	2	2	51,49	4 208 690
31	10	52	4	2	53,07	4 337 836
32	10	50	2	1	26,32	2 387 777
33	10	2	1	2	46,2	3 398 657
34	10	30	4	ст	26,32	2 387 777
35	10	42	1	2	56,76	4 175 493
36	10	34	4	1	32,05	2 697 777
37	10	35	4	1	32,05	2 697 777
38	10	36	4	1	32,21	2 711 245
39	11	26	3	1	23,18	2 102 913
40	11	2	1	1	35,88	2 718 161
41	11	5	1	1	35,88	2 718 161
42	11	6	1	1	35,88	2 718 161
43	11	7	1	1	35,88	2 718 161
44	11	8	1	1	35,88	2 718 161
45	11	11	1	1	35,88	2 718 161
46	11	12	1	1	35,88	2 718 161
47	11	13	2	1	23,18	2 102 913
48	11	52	4	ст	24	2 177 304
49	12	31	4	1	32,26	2 715 453
50	12	43	1	1	44,81	3 394 671
51	12	48	1	2	46,2	3 398 657
52	13	20	3	1	26,32	2 387 777
53	13	10	2	1	26,32	2 387 777
54	13	50	2	1	26,32	2 387 777
55	13	8	1	2	56,76	4 175 493
56	13	30	4	ст	26,32	2 387 777
57	13	33	4	2	51,49	4 208 690
58	13	2	1	2	46,2	3 398 657
59	13	21	3	1	32,26	2 715 453
60	13	29	3	1	32,36	2 723 871
61	13	31	4	1	32,26	2 715 453
62	13	32	4	2	46,21	3 777 113
63	14	50	2	1	26,32	2 387 777
64	14	11	2	1	32,26	2 715 453
65	15	20	3	ст	26,32	2 387 777
66	15	43	1	1	44,81	3 394 671
Итого					2397,07	193 474 781 (Сто девяносто три миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят один)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки предоставлен 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.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Основной рынок - Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Транспортные расходы - Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕФР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы.
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Рахитинская, 68

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» мая 2016 г.

Дата составления выписки «04» мая 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-082449/16

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2016 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика

(Эт. печатью лица - Заместитель генерального московского продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239/189-
3/16 от 11.11.2016 г.)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер D-333/16

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Тлешкину
Андрею Михайловичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
провел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО
"Московский государственный
строительный университет
(наименование образовательного учреждения (полное наименование государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования))

по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"
(наименование программы (наименование специальности, направления, специальности, программы))

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012
удостоверяет право (соответствие квалификации) Тлешкина
(фамилия, имя, отчество)

Андрея Михайловича
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы деятельности)

 Город Москва 2012
(подпись) Директор (директор)

Генерал, МПР, Москва, 2012. 44



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, 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.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма (цифрами и прописью)		Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)		500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

От имени Страховщика:


/Д.Г. Старостин/
М.П. ВСК

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» декабря 2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

[illegible]

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

<https://www.domfo.ru/vidnoe/kvartiry/1-k-kvartira-35-m-34-et-863216282>

1-к квартира, 35 м², 3/4 эт. 2 800 000 ₽

Алексей 8 905 765 76 06 [+ написать сообщение](#)

Тип участка: ДДУ
 Официальный застройщик:
 ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»
 Количество комнат: 1-комнатный
 Этаж: 3
 Этажей в доме: 4

Тип дома: монолитный
 Площадь: 36 м²
 Назначение объекта недвижимости: ЖО
 «Бултинское»
 Корпус, строение: корпус 1

Адрес: Московская область, Видное, д. Жубино, Корпус 1
[Посмотреть карту](#)

Продам однокомнатную квартиру с отделкой в ЖК Бултинское, 1 корпус. Переступка прав во ДДУ. ЖК Бултинское - это комфортабельный жилой квартал, расположенный в Ланском р-не Московской области между Кашарово и Симферопольскими шоссе. Окруженный зелеными территориями: парком, детскими, игровыми, детской сад, школа, спортивные и детские площадки.

214-902

Застройщик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО». Проектная декларация размещена на сайте domfo.ru.

Ботинки CALVIN KLEIN
 5 900 руб.
[Купить](#)

Ботинки CALVIN KLEIN
 4 950 руб.
[Купить](#)

Ботинки CALVIN KLEIN
 6 200 руб.
[Купить](#)

ЖК "Сенегардской"
[Адресная карта](#)

Ботинки CALVIN KLEIN

Ваш идеальный дом в Подольске / Новостройки / Квартиры / Продажа / 2-комнатные / Новостройки

☆ 2-к квартира, 48 м², 3/4 эт. 3 700 000 ₽

18 880768338, район Подольск 1 этаж из 18-21 + 02 (+) 0



8 925 382-89-14

Написать сообщение

Агентство:
One
 № 180 с сентября 2012

Пополнить депозит:
One

Город:
 Московская область, Видный д.
 Видный, Ботаник 13

Квартиры 

от 1.79 млн руб.

с отсрочкой

Московия, Подольск 

С 01.01.2018 введен новый ценой

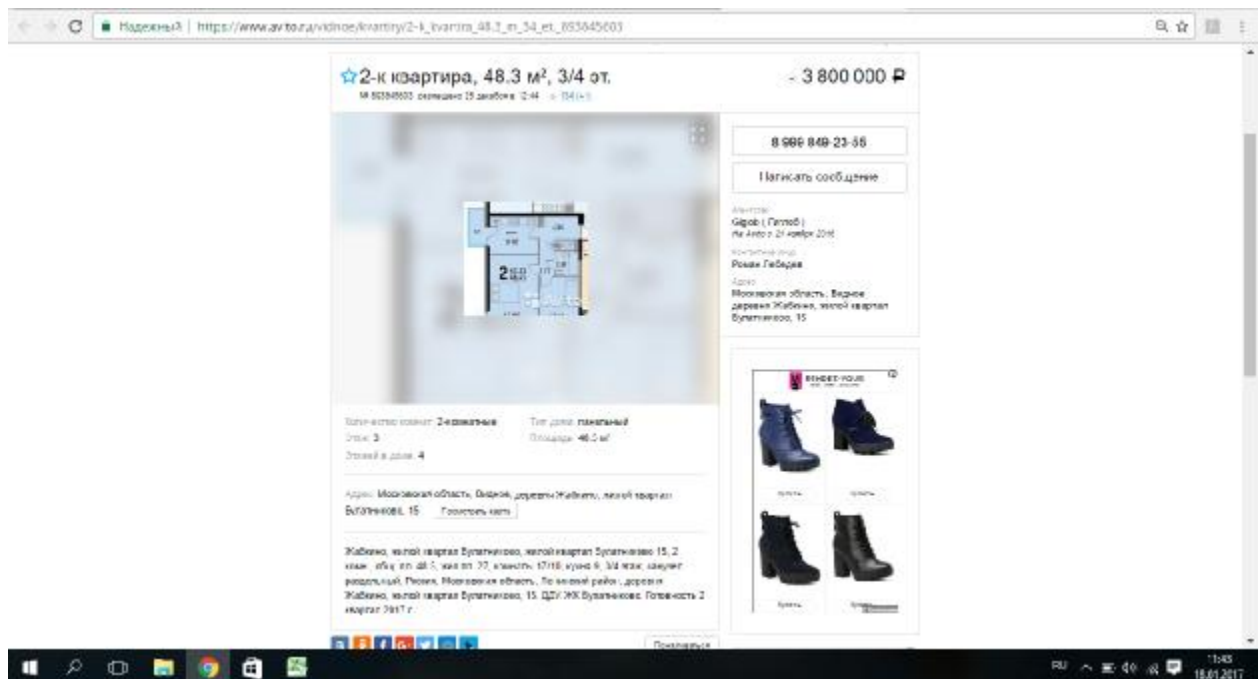
Квартиры в Подольске

калькулятор

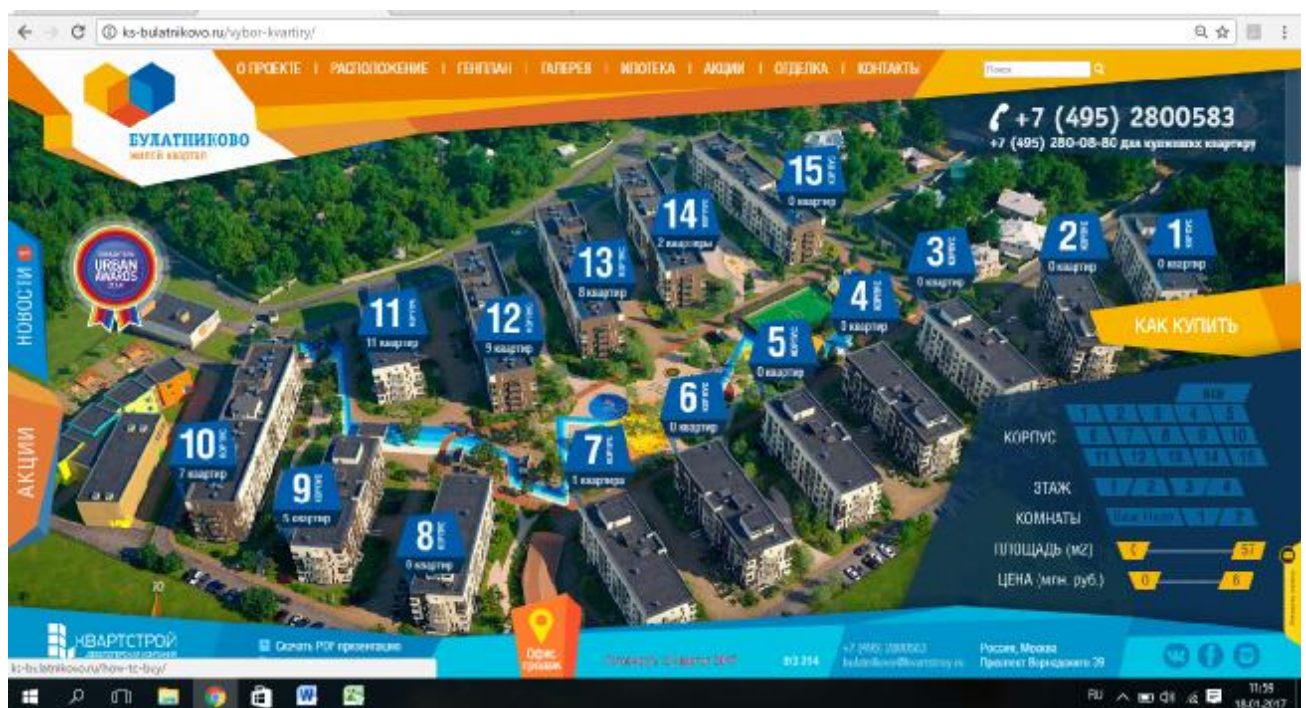
Уч. дом: **КОМБАТНИК**
 Площадь: 48 м²
 Ипотека: объект недвижимости XX
 «Битлис 680»
 Матер., кирпич, высота 13

№1 УЛИЦА 119
 Официальный застройщик:
 ООО «КОМБАТНИК-МО»
 Корпус: 10 этаж, 2-комнатная
 Блок 3
 Отдел в доме 4

Адрес: Московская обл Видный, д. Видный, Ботаник 13



https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_48.3_m_34_et_893845603



<http://ks-bulatnikovo.ru/vybor-kvartiry/genplan/>

Информация по всем остальным аналогам была получена от менеджеров отдела продаж по телефону 8-495-280-05-83

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО»**
(полное наименование застройщика)
117465, г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4А, стр.3
(его почтовый индекс и адрес)

n-112

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство
N RU50503000 - 109/13 п/с

Администрация Ленинского муниципального района Московской области
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство,
~~реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства~~
(неуказанное зачеркнуть)

Малозэтажный многоквартирный жилой комплекс с развитой инфраструктурой.
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

4-этажный одноквартирный жилой дом №1: строительный объем - 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части - 2 386,90 куб.м, общая площадь - 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир - 1 936,70 кв.м, количество этажей - 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный одноквартирный жилой дом №2: строительный объем - 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части - 2 386,90 куб.м, общая площадь - 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир - 1 936,70 кв.м, количество этажей - 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный одноквартирный жилой дом №3: строительный объем - 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части - 2 386,90 куб.м, общая площадь - 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир - 1 936,70 кв.м, количество этажей - 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный одноквартирный жилой дом №4: строительный объем - 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части - 2 386,90 куб.м, общая площадь - 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир - 1 936,70 кв.м, количество этажей - 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный одноквартирный жилой дом №6: строительный объем - 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части - 2 386,90 куб.м, общая площадь - 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир - 1 936,70 кв.м, количество этажей - 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный 2-х секционный жилой дом №15: строительный объем - 20 007,31 куб.м, в т.ч. подземной части - 3 920,60 куб.м, общая площадь - 5 515,55 кв.м, общая площадь квартир - 3 039,44 кв.м, количество этажей - 4 этажа + подвальный этаж.

Внутриплощадочные инженерные сети и инженерные вводы в дома: водоснабжение d200 мм - 915м; хозяйственно-бытовая канализация d160 мм - 306 м, d200 мм - 688 м, d250 мм - 15 м; ливневая канализация d200 мм - 302 м, d400 мм - 139 м, d500 мм - 605 м, d630 мм - 8 м; электроснабжение 4x35-205 м, 4x120-720 м, 4x150 - 772 м, 3x185 - 205 м, 4x185 - 789 м, 4x240 - 1 366 м; наружное освещение 4x25 - 1800 м, сети связи и сигнализации - 877,2 м.

Крышные газовые котельные для обеспечения подачи горячей воды в систему ГВС и отопления жилых домов №№ 1, 2, 3, 4, 6, 15.

Общая площадь земельного участка - 65 273 га.

(краткие проектные характеристики, описание этапа строительства)

расположенного по адресу: **Московская область, Ленинский муниципальный район,**
сельское поселение Булатниковское, вблизи д. Жабкино, уч. 3.

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до " 20 " марта 2015 г.

Заместитель главы администрации
Ленинского муниципального района
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

" 16 " сентября 2013



(подпись)

И.В. Вареник
(расшифровка подписи)

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до "10" июля 2016 г.

Александр Александрович
Александров
 (должность уполномоченного органа, осуществляющего
 выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А. П. Меркулов
 (расшифровка подписи)

"10" марта 2015 г.



Действие настоящего разрешения на строительство продлено до « 20 » октября 2016 г.

Первый заместитель министра
 строительного комплекса
 Московской области

(должность уполномоченного
 лица органа, осуществляющего
 выдачу разрешения на строительство)



« 06 » мая 2016 г.

А. В. Куприянов
 (подпись)

А.В. Куприянов
 (расшифровка подписи)

Разрешение на строительство № RU50503000-109/13-п/с

состоит из 1 листа



Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО»**
(полное наименование застройщика)
117587, г. Москва, Варшавское шоссе, дом 125Ж, корп. 6
(его почтовый индекс и адрес)

п-114

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство
N RU50503000 - 161/13-П/С

Администрация Ленинского муниципального района Московской области
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(непущное зачеркнуть)

Малозэтажный многоквартирный жилой комплекс с развитой инфраструктурой.
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

4-этажный одноквартирный жилой дом №5: строительный объем – 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м, общая площадь – 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный одноквартирный жилой дом №7: строительный объем – 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м, общая площадь – 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный одноквартирный жилой дом №8: строительный объем – 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м, общая площадь – 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный одноквартирный жилой дом №9: строительный объем – 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м, общая площадь – 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

2-х секционный жилой дом №10: строительный объем – 20 007,31 куб.м, в т.ч. подземной части – 3 920,60 куб.м, общая площадь – 5 515,55 кв.м, общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

4-этажный жилой дом с подвальным этажом (корпус 11): строительный объем – 11 864,60 куб.м, в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м, общая площадь – 3 243,10 кв.м, общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

2-х секционный жилой дом №12: строительный объем – 20 007,31 куб.м, в т.ч. подземной части – 3 920,60 куб.м, общая площадь – 5 515,55 кв.м, общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

2-х секционный жилой дом №13: строительный объем – 20 007,31 куб.м, в т.ч. подземной части – 3 920,60 куб.м, общая площадь – 5 515,55 кв.м, общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

2-х секционный жилой дом №14: строительный объем – 20 007,31 куб.м, в т.ч. подземной части – 3 920,60 куб.м, общая площадь – 5 515,55 кв.м, общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м, количество этажей – 4 этажа + подвальный этаж.

Негосударственное общеобразовательное учреждение «Начальная школа с дошкольным отделением»: Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест; строительный объем здания – 10 963,98 куб.м, общая площадь здания – 2 303,19 кв.м, количество этажей – 2.

Крышные газовые котельные для обеспечения подачи горячей воды в систему ГВС и отопления жилых домов №№ 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Инженерно-техническое обеспечение объектов согласно выданным техническим условиям и в соответствии с положительными заключениями негосударственной экспертизы проектной документации объектов.

Строительство малозэтажного многоквартирного жилого комплекса.

Общая площадь земельного участка – 65 273 кв.м

краткие проектные характеристики, описание этапа строительства)

расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Будатниковское, вблизи д. Жабкино, уч. 3.
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до " 25 " мая 2015 г.

Заместитель главы администрации
Ленинского муниципального района
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

" 21 " ноября 2013 г.



И.В. Вареник
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до " 25 " июня 2016 г.
*Заместитель министра
строительного комплекса МО*
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

" 10 " марта 2015 г.



А.П. Мironov
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения на строительство продлено до « 25 » октября 2016 г.

Первый заместитель министра
строительного комплекса
Московской области
(должность уполномоченного
лица органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

« 06 » мая 2016 г.
М.П.



(подпись)

А.В. Куприянов
(расшифровка подписи)

Разрешение на строительство № RU50503000 - 161/13-р/с

состоит из 1 листа

Действие настоящего разрешения на строительство продлено до «25» января 2017 года.

Заместитель министра строительного
комплекса Московской области

 Е.В. Соколова

«12» сентября 2016 г.

М.П.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

от 16 сентября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №1,2,3,4,6 и 1 двухсекционного жилого дома №15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой

по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Бутатниковское, д. Жабкино, участок №3

город Москва

1. Информация о застройщике.

1.1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы.

Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО»

Адрес (место нахождения): 117587 г. Москва, Варшавское ш., 125 ж, корп. 6

Почтовый адрес: 117465 г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д.4А, стр.3

Режим работы: понедельник-пятница с 9.00 до 18.00, выходные суббота и воскресенье.

1.2. О государственной регистрации застройщика:

Дата регистрации: 8 декабря 2011 года.

Наименование регистрирующего органа: ИФНС №28 по г. Москве

ОГРН 1117746998115. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, подтверждающее внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица - бланк серия 77 №011968857 от 08.12.2011 года

ИНН 7728792805, КПП 772801001.

1.3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов.

Единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО» является Акционерная компания с ограниченной ответственностью ФЭСАЙЛ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД, владеющий долей в уставном капитале в размере 100% и соответственно 100% голосов, в органе управления Общества с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО»

Завершенные проекты строительства многоквартирных жилых домов отсутствуют.

1.4. О виде лицензируемой деятельности.

Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Финансовый результат на 30.06.2013 г.: 0 (ноль) рублей.

Резервный капитал: нет.

По состоянию на 30.06.2013г. (бухгалтерский баланс)

Дебиторская задолженность: 22 600 580 рублей.

Кредиторская задолженность: 28 782 387 рублей.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. О цели проекта, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации.

Целью строительства является возведение объектов малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой в составе пятнадцати 4-х этажных жилых домов с подвальным этажом, дошкольного образовательного учреждения, начальной школы, магазина, подземного гаража, открытой стоянки, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Бутатниковское, д. Жабкино, участок №3. Общая площадь земельного участка 65273 кв.м.

Сроки реализации проекта:

Начало строительства III квартал 2013 г.;

Предполагаемый срок окончания строительства IV квартал 2015 г.

Этапы реализации проекта:

Строительство осуществляется в 1 этап

Проектная документация прошла негосударственную экспертизу, получено положительное заключение ООО «Строительная Экспертиза» от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0133-13 на строительство односекционного жилого дома №1; от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0134-13 на строительство односекционного жилого дома №2; от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0135-13 на строительство односекционного жилого дома №3; от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0136-13 на строительство односекционного жилого дома №4; от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0137-13 на строительство односекционного жилого дома №6; от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0074-13 на строительство двухсекционного жилого дома №15.

2.2. О разрешении на строительство.

Разрешение № RU50503000-109/13-р/с от 16 сентября 2013г. выдано Администрацией Ленинского муниципального района Московской области. Срок действия Разрешения на строительство - до 20 марта 2015 г.

2.3. О правах застройщика на земельный участок.

Реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок: Право аренды на основании договора аренды № ДЗ-3 от 27.02.2012 зарегистрированного 26 апреля 2012 г. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером 50-50-21/043/2012-070 находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства по результатам аукциона от 17 февраля 2012 г. Собственник участка – Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

- адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д.Жабкино, участок №3;
- кадастровый (или условный) номер: 50:21:0030210:609;
- общая площадь - 65273 кв.м.;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства;
- Земельный участок расположен севернее деревни Жабкино.
- Участок граничит: на севере – участок граничит с сельскохозяйственным полем. Севернее от участка, на удалении порядка 200 метров расположен Бычковский лес. На востоке – примерно в 50 метрах расположен небольшой лесной массив (Марьино роца). На юге и западе – участок граничит с частной застройкой дер. Жабкино и СНТ «Нектар».
- Права на земельный участок находятся в залоге у ООО «Экспобанк», согласно договора об ипотеке № 60/3 – ЗНИ/1 между ООО «Экспобанк» и ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» от 12 июля 2013г., о чем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области сделана запись регистрации за номером 50-50-21/043/2013-252 от 05.08.2013г.

2.4. О месторасположении строящегося малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой.

Комплекс расположен к югу от Москвы на территории Булатниковского сельского поселения Ленинского района Московской области, между Симферопольским и Калининским шоссе.

Расстояние от участка до МКАДа составляет 3,3 км.

Площадь жилой застройки – 12120,54 кв.м.,

Площадь общественно – деловых и инженерных сооружений – 956 кв.м.,

Площадь озеленения – 21794,91 кв.м.,

Покрyтия территории – 30418,5 кв.м.

2.5. Информация об элементах благоустройства

Благоустройство и озеленение участка в пределах отведенной территории будет осуществляться в соответствии с проектом с выполнением следующих работ:

- устройство газонов, цветников,
- высадка деревьев,
- асфальтирование дорог и тротуаров;
- площадки для отдыха взрослого населения,
- площадки для занятий физкультурой,
- устройство площадок для мусоросборных контейнеров,
- устройство ограждения территории,
- монтаж шлагбаумов,
- обустройство открытой гостевой стоянки,
- устройство искусственного уличного освещения.

2.6. Описание строящихся жилых домов в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса:

2.6.1. Дом №1 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.2. Дом №2 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.3. Дом №3 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.4. Дом №4 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.5. Дом №6 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.5.1. Конструктивная схема односекционных жилых домов 1,2,3,4,6:

моноклитный железобетонный равно-связевой каркас, состоящий из безбалочных междуэтажных перекрытий, опирающихся на несущие торцевые стены, стены лестничной клетки, колонны и несущие пилоны. Жесткость, прочность и устойчивость каркаса обеспечивается совместной работой всех элементов каркаса.

Фундаменты: монолитная железобетонная фундаментная плита – 500 мм. Материал фундаментной плиты – бетон В25 по водонепроницаемости W6, по морозостойкости F100. Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Пилоны: монолитные железобетонные сечением: 200х1600мм, 200х1400мм, 200х1200мм

Колонны: 300х500мм

Перекрытия: безбалочные сплошные железобетонные, толщиной 200мм. Класс бетона В25, W2, F100. Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Лестницы: монолитные железобетонные из бетона класса В25, F100. Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Ограждающие конструкции: пенобетонные блоки толщиной 200мм $g=0,6 \text{ т/м}^3$ с последующим утеплением минераловатными плитами "ROCKWOOL Фасад Баттс" $d=150\text{мм}$ под защитой полимерцементной штукатурки.

Перегородки: пазогребневые плиты толщиной 80 и 100 мм. Межквартирные стены – пазогребневые гипсовые блоки 210 мм.

Кровля: – плоская инверсионная, с внутренним водостоком. Рулонный ковер из двух слоев «Техноэлит ЭПП 4.0», утеплитель экструдированный пенополистирол «Техноплекс 25-350» толщиной 100-150 мм, разделительные слои из полипропиленовой ворсистой ткани.

Степень огнестойкости здания - II.

Отделка фасадов – в стиле техно-модерн с легкой пластикой, подчеркивающей цветовое решение. Фасады навесные вентилируемые с применением фиброцементных фактурных панелей «KMEW».

Окна квартир – двухкамерный металлопластиковый стеклопакет СПД 4 М1 – Ar16-4M1-Ar1-И4.

Наружные инженерные сети:

теплоснабжение и горячее водоснабжение от строящейся крышной газовой котельной;

водоснабжение – от проектируемых водопроводных сетей проходящих по участку, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

канализация – в проектируемую сеть по периметру участка, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

электроснабжение – согласно ТУ №КС343 от 22.11.2012 выданных ООО «Каскал – Энергосеть»;

водосток – согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

слаботочные системы – согласно ТУ Ростелеком №35-17/18815/5439 от 07.08.2013г.

2.6.6. Дом №15 – 4-х этажный двухсекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 5515,55 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 71,260 х 15,050 м.

Строительный объем – 20 007,31 куб.м., в т.ч. подземной части – 3 920,6 куб.м.

Высота жилых этажей – 3,0 м; цокольный этаж – 2,87 м.

2.6.6.1. Конструктивная схема двухсекционного жилого дома №15:

жесткая поперечно-стенная с дополнительными пилонами, продольными и поперечными диафрагмами и общей монолитной наружной стеной в цокольном этаже.

Фундаменты: сплошная монолитная железобетонная плита на естественном основании с деформационными осадочными швами между температурно-усадочными блоками, толщиной – 450 мм. Материал фундаментной плиты – бетон В25 по водонепроницаемости W4. Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Пилоны: монолитные железобетонные сечением: 800х180мм

Диафрагмы: монолитные железобетонные стены толщиной 160 мм.

Перекрытия: безбалочные сплошные железобетонные, толщиной 180 мм и 160мм. Класс бетона В25, F100.

Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Лестницы: монолитные из бетона класса В25, F100. Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Наружные стены: трехслойные, внутренний слой – блоки ячеистого бетона толщиной 200мм $g=500 \text{ кг/м}^3$ ТУ 5741-002-07828469-97 с последующим утеплением минераловатными плитами "ROCKWOOL ВЕНТИ БАТТС" $d=150\text{мм}$, облицовочный слой: фасадные фиброцементные панели – 120 мм.

Перегородки: гипсовые пазогребневые блоки в 2 слоя общей толщиной 210 мм – межквартирные, в 1 слой толщиной – 80 мм – междомовные.

Кровля: – совмещенная с внутренним водостоком, керамзитовый гравий 300 кг/м^3 по уклону (min 50), армированная цементно-песчаная стяжка 60 мм, покрытие – мягкая рулонная кровля из двух слоев флизелина с защитным слоем из крупнозернистой посыпки.

Степень огнестойкости здания - III.

Окна квартир – двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99.

Наружные инженерные сети:

теплоснабжение и горячее водоснабжение от строящейся крышной газовой котельной;

водоснабжение – от проектируемых водопроводных сетей проходящих по участку, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

канализация – в проектируемую сеть по периметру участка, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

электроснабжение – согласно ТУ №КС343 от 22.11.2012 выданных ООО «Каскал – Энергосеть»;

водосток – согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

слаботочные системы – согласно ТУ Ростелеком №35-17/18815/5439 от 07.08.2013г.

2.7. Информация в количестве квартир в составе строящегося жилого комплекса:

2.7.1. Информация в количестве квартир в составе строящегося жилого дома №1:

Общая площадь квартир – 1 936, 74 кв.м.

Количество квартир – 52 шт., в том числе:

Однокомнатные – 36 шт.

Двухкомнатные – 16 шт.

2.7.2. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №2:

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.
 Количество квартир – 52 шт., в том числе:
 Однокомнатные – 36 шт.
 Двухкомнатные – 16 шт.

2.7.3. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №3:

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.
 Количество квартир – 52 шт., в том числе:
 Однокомнатные – 36 шт.
 Двухкомнатные – 16 шт.

2.7.4. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №4:

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.
 Количество квартир – 52 шт., в том числе:
 Однокомнатные – 36 шт.
 Двухкомнатные – 16 шт.

2.7.5. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №6:

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.
 Количество квартир – 52 шт., в том числе:
 Однокомнатные – 36 шт.
 Двухкомнатные – 16 шт.

Описание технических характеристик квартир, передаваемых участникам строительства жилых домов 1,2,3,4,6:

Площадь квартир от 23,18 кв.м. до 55,68 кв.м.

Квартиры сдаются с выполнением следующих работ:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения;
- Монтаж стояков системы хозяйственно-бытовой канализации;
- Подводка силовой электрической сети до щитка;
- Ввод слаботочных сетей в квартиры;
- Выполнение системы вытяжной вентиляции с естественным побуждением в кухнях и сан.узлах по вертикальным каналам выделенных железобетонных вентиляционных шахт;
- Установка металлической входной двери в квартиру, внутриквартирные двери - деревянные;
- Установка пластиковых окон с двойным стеклопакетом и установкой подоконных досок;
- Остекление лоджий

2.7.6. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №15:

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.
 Количество квартир – 80 шт., в том числе:
 Однокомнатные – 56 шт.
 Двухкомнатные – 24 шт.

Описание технических характеристик квартир, передаваемых участникам строительства жилого дома №15:

Площадь квартир от 26,32 кв.м. до 56,76 кв.м.

Квартиры сдаются с выполнением следующих работ:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения;
- Монтаж стояков системы хозяйственно-бытовой канализации;
- Подводка силовой электрической сети до щитка;
- Ввод слаботочных сетей в квартиры;
- Выполнение системы вытяжной вентиляции с естественным побуждением в кухнях и сан.узлах по вертикальным каналам выделенных железобетонных вентиляционных шахт;
- Установка металлической входной двери в квартиру, внутриквартирные двери - деревянные;
- Установка пластиковых окон;
- Остекление лоджий;

2.8. Информация о составе общего имущества строящихся жилых домов №1, 2, 3, 4, 6, 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.9. Информация о нежилых помещениях в строящихся жилых домах №1, 2, 3, 4, 6, 15 составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

Для одноквартирного дома № 1 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для двуквартирного дома № 2 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для односекционного дома № 3 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для односекционного дома № 4 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для односекционного дома № 6 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для двухсекционного дома № 15 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

1 секция

- общая площадь кладовых помещений 255,80 кв.м.
- количество кладовых помещений 48 шт.
- площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.

2 секция

- общая площадь кладовых помещений 269,73 кв.м.
- количество кладовых помещений 51 шт.
- площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.

2.10. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этого объекта в эксплуатацию.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – IV квартал 2015 г. Уполномоченный орган на выдачу разрешения: Главное управление государственного строительного надзора Московской области.

2.11. О возможных финансовых рисках и мерах по добровольному страхованию.

1. Увеличение стоимости СМР, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости одного квадратного метра.
2. Издание нормативных актов и иные действия органов государственной, муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве.
3. Расторжение договоров подряда, субподряда, влекущее нанесение убытка (ущерба) застройщику.
4. Массовый необоснованный отказ участников долевого строительства от исполнения договоров долевого участия в строительстве, нарушение обязательств по перечислению денежных средств застройщику участниками долевого строительства.
5. Страхование строительных рисков застройщиком не производилось.

2.12. О планируемой стоимости строительства.

Планируемая стоимость строительства многоквартирного жилого дома:

- Дом №1 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №2 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №3 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №4 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №6 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №15 - 193 044 тысяч рублей.

2.13. О перечне организаций, осуществляющих строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):

Застройщик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Технический заказчик: ООО «ДК «КВАРТСТРОЙ»

Генеральный подрядчик: ООО «СТРОЙ КИА».

ИНН/КПП 7729607131/772901001

Юридический адрес:

119415, г. Москва, ул. Удальцова, д. 5, корп. 1.

Свидетельство № 2805.01-2013-7729607131-С-036 «О допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

Генеральный директор Кузнецов И. А.

2.14. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Согласно статьям 12.1, 13, 14, 15 федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исполнение обязательств ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» по всем договорам, заключенным для строительства (создания) объектов малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой, обеспечивается залогом земельного участка. При этом обеспечивается исполнение следующих обязательств ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» по договорам:

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях предусмотренных законом или условиями заключенного с ним договора;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

2.15. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договора.

На дату публикации настоящей проектной декларации таких договоров и сделок не имеется.

2.16. График работы офиса продаж по адресу: информация, правоустанавливающие документы и отчетность Застройщика, предоставляемые для ознакомления в соответствии с действующим законодательством, а также оригинал Проектной декларации находится в офисе ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» по адресу: г.Москва, Варшавское ш., 125 ж, корп.б, тел.: (495) 280-08-80.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)

к
ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

от 16 сентября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №1,2,3,4,6 и
1 двухсекционного жилого дома №15 в составе малозэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой
инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское,
д. Жабкино, участок №3

город Москва

Дата внесения изменений 24 марта 2014

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности внести изменение в проектную декларацию в раздел информация о застройщике в порядке ч. 4,5,6 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

п.1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1. Финансовый результат на 31.12.2013 г.: 10 тысяч рублей
2. Резервный капитал: нет.
3. По состоянию на 31.12.2013. (бухгалтерский баланс):
Дебиторская задолженность: 135 450 тысяч рублей
Кредиторская задолженность: 329 723 тысяч рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvaristroy.ru
27 марта 2014 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ**

от 16 сентября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 14.06.14

В связи с изменением с 12.06.2014 г. технического заказчика проекта ООО «ДК КВАРТСТРОЙ» на ООО «КВАРТСТРОЙ-МО», внести изменение в проектную декларацию в раздел информация о проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в порядке ч. 4 ст. 19, ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

2.14. О перечне организаций, осуществляющих строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков):

Застройщик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Технический заказчик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Генеральный подрядчик: ООО «СТРОЙ КИА».

ИНН/КПП 7729607131/772901001

Юридический адрес:

119415, г. Москва, ул. Удальцова, д. 5, корп. 1.

Свидетельство № 2805.01-2013-7729607131-С-036 «О допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

Генеральный директор Кузнецов И. А.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru
24 июня 2014 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ**

от 16 сентября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 17 июля 2014

В связи с изменением наименования и генерального директора Генерального подрядчика, внести изменение в проектную декларацию в раздел 2 подраздел 2.14 информация о проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в порядке ч. 4 ст. 19, ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

2.14. О перечне организаций, осуществляющих строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков):

Застройщик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Технический заказчик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Генеральный подрядчик: ООО «ГКС».

ИНН/КПП 7729607131/772901001

Юридический адрес:

119415, г. Москва, ул. Удальцова, д. 5, корп. 1.

Свидетельство № 2805.01-2013-7729607131-С-036 «О допуске к определённому виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»,

Генеральный директор Голиков И.А.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvarstroy.ru
20 июля 2014 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ****от 16 сентября 2013 года**

на строительство (создание) 5 одноквартирных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 23 апреля 2014 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 31.03.2014 г.: 24 тыс. рублей;

2. Резервный капитал: нет;

3. По состоянию на 31.03.2014 г. (промежуточный бухгалтерский баланс):

Дебиторская задолженность: 219 740 тыс. рублей;

Кредиторская задолженность: 791 033 тыс. рублей.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 24.04.2014 г.

Генеральный директор
 ООО «КВАРТСРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

**ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)
К**

ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

от 16 сентября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного
двухсекционного жилого дома № 15 в составе малозэтажного многоквартирного жилого
комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение
Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 29 октября 2014 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 30.09.2014 г.: 86 тыс. рублей;

2. Резервный капитал: нет;

3. По состоянию на 30.09.2014. (промежуточный бухгалтерский баланс):

Дебиторская задолженность: 1 160 877 тыс. рублей

Кредиторская задолженность: 2 335 804 тыс. рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 29.10.2014 г.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Кириленко А.В.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ**

от 16 сентября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 22 января 2015 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 31.12.2014 г.: 118 тыс. руб.;
2. Резервный капитал: нет;
3. По состоянию на 31.12.2014 (бухгалтерский баланс):
Дебиторская задолженность: 1 050 544 тыс. рублей
Кредиторская задолженность: 2 487 154 тыс. рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 22.01.2015г.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Кириленко А.В.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ**

от 1 апреля 2015 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома №15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3

город Москва

Дата внесения изменений 1 апреля 2015 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 31.03.2015 г.: 513 тыс. руб.;
2. Резервный капитал – нет;
3. По состоянию на 31.03.2015 (бухгалтерский баланс):
Дебиторская задолженность - 844 776 тыс. рублей
Кредиторская задолженность – 2,422 672 тыс.рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 03.08.2015г.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ****от 1 июля 2015 года**

**на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №1, 2, 3, 4, 6 и одного
двухсекционного жилого дома №15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого
комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение
Булатниковское, д. Жабкино, участок №3**

город Москва

Дата внесения изменений 1 июля 2015 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 31.06.2015 г.: 478 тыс. руб.;
2. Резервный капитал – нет;
3. По состоянию на 31.06.2015 (бухгалтерский баланс):
Дебиторская задолженность - 850 237 тыс. рублей
Кредиторская задолженность - 2 631 127 тыс.рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 03.08.2015г.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ****от 16 сентября 2013 года**

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 29 октября 2015

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующие изменения в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат – 1 524 836,73 руб.
2. Резервный капитал - нет
3. Дебиторская задолженность - 692 316 тыс. руб
4. Кредиторская задолженность – 2 636 208 тыс.руб.

В связи с переносом сроков окончания строительства внесены следующее изменение в пункт 2.1 проектной декларации:

2. Информация о проекте строительства.

2.1. О цели проекта, об этапах и сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации.

Сроки реализации проекта:

Начало строительства: III квартал 2013 года.

Предполагаемый срок окончания строительства: II квартал 2016 года.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 29 октября 2015 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

**ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)
К**

ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

от 16 сентября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного
двухсекционного жилого дома № 15 в составе малотажного многоквартирного жилого
комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение
Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 16 января 2016

В связи с изменением адреса места нахождения застройщика внесены следующие изменения в пункт 1.1. проектной декларации:

1. Информация о застройщике.

1.1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы.

Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО»

Адрес (место нахождения): 117465 г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д.4А, стр.3

Почтовый адрес: 117465 г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д.4А, стр.3

Режим работы: понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, выходные суббота и воскресенье.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 16 января 2016 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ****от 16 сентября 2013 года**

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

г. Москва

Дата внесения изменений 31 марта 2016

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующие изменения в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат – 1 501 тыс. руб.
2. Резервный капитал - нет
3. Дебиторская задолженность - 698 956 тыс. руб.
4. Кредиторская задолженность – 2 932 000 тыс. руб.

В связи с изменениями используемых материалов внесены следующие изменения в пункт 2.6.5.1 проектной декларации:

2.6. Описание строящихся жилых домов в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса:

2.6.5.1. Конструктивная схема односекционных жилых домов 1,2,3,4,6:

Перегородки: Межквартирные – газобетонные блоки в 2 слоя общей толщиной 210 мм. Межкомнатные - газобетонные плиты толщиной 80 мм. Перегородки кладовок в подвальных этажах – или из монолитного железобетона 200 мм, или кирпичные толщиной 120 мм или газобетонные плиты толщиной 80 мм.

2.6.6.1. Конструктивная схема двухсекционного жилого дома №15:

Перегородки: Межквартирные - газобетонные блоки в 2 слоя общей толщиной 210 мм. Межкомнатные - газобетонные плиты толщиной 80 мм. Перегородки кладовок в подвальных этажах – или из монолитного железобетона 200 мм, или кирпичные толщиной 120 мм или газобетонные плиты толщиной 80 мм.

В связи с изменением адреса отдела продаж внесены следующие изменения в пункт 2.16 проектной декларации:

2.16. График работы офиса продаж по адресу: информация, правоустанавливающие документы и отчетность Застройщика, предоставляемые для ознакомления в соответствии с действующим законодательством, а также оригинал Проектной декларации находится в офисе продаж по адресу: г. Москва, пр. Вернадского, д. 39, офис 401, тел.: (495) 280-08-80.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 31 марта 2016 года

Генеральный директор
 ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)

К

ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

от 16 сентября 2013 года

**на строительство (создание) 5 одностанционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного
двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого
комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение
Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3**

город Москва

Дата внесения изменений 29 апреля 2016

В связи с переносом сроков окончания строительства внесены следующее изменение в пункт 2.1 проектной декларации:

2. Информация о проекте строительства.

2.1. О цели проекта, об этапах и сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации.

Сроки реализации проекта:

Начало строительства: III квартал 2013 года.

Предполагаемый срок окончания строительства: IV квартал 2016 года.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 29 апреля 2016 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ****от 16 сентября 2013 года**

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 26 октября 2016

В связи с переносом сроков окончания строительства внесены следующее изменение в пункт 2.1 проектной декларации:

2. Информация о проекте строительства.**2.1. О цели проекта, об этапах и сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации.**Сроки реализации проекта:

Начало строительства: III квартал 2013 года.

Предполагаемый срок окончания строительства: II квартал 2017 года.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 26 октября 2016 года

Генеральный директор
 ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

**Рогов С.Е.**

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ) К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

от 16 сентября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 1, 2, 3, 4, 6 и одного двухсекционного жилого дома № 15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабизно, участок № 3

города Москва

Дата внесения изменений 15 ноября 2016

В связи с изменением фирменного наименования ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» на ООО «ЖК БУЛАТНИКОВО» внесены следующее изменение в пункт 1.1 проектной декларации:

2. Информация о застройщике.**2.1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы.**

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЖК БУЛАТНИКОВО» (ОГРН 1117746998115, ИНН 7728792805) сообщает, что: 08 ноября 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, в части изменения наименования, государственный регистрационный номер: 2167750137355.

Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЖК БУЛАТНИКОВО»

Адрес (место нахождения): 117465 г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4а, стр. 3

Почтовый адрес: 117465 г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4А, стр. 3

Режим работы: понедельник-пятница с 9.00 до 18.00, выходные суббота и воскресенье.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 15 ноября 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЖК БУЛАТНИКОВО»



Рогов С.Н.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

от 22 ноября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5,7,8,9,11 и 4 двухсекционных жилых домов №10,12,13,14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малозэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой

по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3

город Москва

1. Информация о застройщике.

1.1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы.

Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО»

Адрес (место нахождения): 117587 г. Москва, Варшавское ш., 125 ж, корп.6

Почтовый адрес: 117587 г. Москва, Варшавское ш., 125 ж, корп.6

Режим работы: понедельник-пятница с 9.00 до 18.00, выходные суббота и воскресенье.

1.2. О государственной регистрации застройщика:

Дата регистрации: 8 декабря 2011 года.

Наименование регистрирующего органа: ИФНС №28 по г. Москве

ОГРН 1117746998115. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, подтверждающее внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица - бланк серия 77 №011968857 от 08.12.2011 года

ИНН 7728792805, КПП 772601001.

1.3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов.

Единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО» является Акционерная компания с ограниченной ответственностью ФЭСАЙЛ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД, владеющий долей в уставном капитале в размере 100% и соответственно 100% голосов, в органе управления Общества с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО»

Завершенные проекты строительства многоквартирных жилых домов отсутствуют.

1.4. О виде лицензируемой деятельности.

Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Финансовый результат на 30.09.2013 г.: 0 (ноль) рублей.

Резервный капитал: нет.

По состоянию на 30.09.2013г. (бухгалтерский баланс)

Дебиторская задолженность: 64 181 395,01 рублей.

Кредиторская задолженность: 188 355 955,67 рублей.

2. Информация о проекте строительства.

2.1. О цели проекта, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации.

Целью строительства является возведение объектов малозэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой в составе пятнадцати 4-х этажных жилых домов с подвальным этажом, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест, магазина, подземной стоянки, открытой стоянки, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д.Жабкино, участок №3. Общая площадь земельного участка 65273 кв.м.

Сроки реализации проекта:

Начало строительства III квартал 2013 г.;

Предполагаемый срок окончания строительства IV квартал 2015 г.

Этапы реализации проекта:

Строительство осуществляется в I этап

Проектная документация прошла негосударственную экспертизу, получено положительное заключение ООО «Строительная Экспертиза» от 29 июля 2013 г. №2-1-1-0179-13 на строительство односекционного жилого дома №5; от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0138-13 на строительство односекционного жилого дома №7; от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0139-13 на строительство односекционного жилого дома №8; от 28 июня 2013 г. №2-1-1-0140-13 на строительство односекционного жилого дома №9; от 15 мая 2013 г. №6-1-1-0073-13 на строительство односекционного жилого дома №11; от 17 июня 2013 г. №2-1-1-0117-13 на строительство двухсекционного жилого дома №10; от 17 июня 2013 г. №2-1-1-0118-13 на строительство двухсекционного жилого дома №12; от 17 июня 2013 г. №2-1-1-0119-13 на строительство двухсекционного жилого дома №13; от 17 июня 2013 г. №2-1-1-0120-13 на строительство двухсекционного жилого дома №14; от 14 ноября 2013 г. №2-1-1-0500-13 на строительство негосударственного общеобразовательного учреждения.

2.2. О разрешении на строительство.

Разрешение № RU50503000-161/13-р/с от 21 ноября 2013г. выдано Администрацией Ленинского муниципального района Московской области. Срок действия Разрешения на строительство - до 25 мая 2015 г.

2.3. О правах застройщика на земельный участок.

Реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок: Право аренды на основании договора аренды № ДЗ-3 от 27.02.2012 зарегистрированного 26 апреля 2012 г. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером 50-50-21/043/2012-070 находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного

строительства по результатам аукциона от 17 февраля 2012 г. Собственник участка – Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

- адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д.Жабкино, участок №3;

- кадастровый (или условный) номер: 50:21:0030210:609;

- общая площадь – 65273 кв.м.;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства;

- земельный участок расположен севернее деревни Жабкино.

- участок граничит: на севере – участок граничит с сельскохозяйственным полем. Севернее от участка, на удалении порядка 200 метров расположен Бычковский лес. На востоке – примерно в 50 метрах расположен небольшой лесной массив (Марьино роща). На юге и западе – участок граничит с частной застройкой дер. Жабкино и СНТ «Нектар». Права на земельный участок находятся в залоге у ООО «Экспобанк», согласно договора об ипотеке № 60/3 – ЗНИ/1 между ООО «Экспобанк» о ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» от 12 июля 2013г., о чем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области сделана запись регистрации за номером 50-50-21/043/2013-252 от 05.08.2013г.

2.4. О месторасположении строящегося малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой.

Комплекс расположен к югу от Москвы на территории Булатниковского сельского поселения Ленинского района Московской области, между Симферопольским и Каширским шоссе.

Расстояние от участка до МКАДа составляет 3,3 км.

Площадь жилой застройки – 12120,54 кв.м.,

Площадь общественно – деловых и инженерных сооружений – 956 кв.м.,

Площадь негосударственного общеобразовательного учреждения – 2303,19 кв.м.,

Площадь озеленения – 21794,91 кв.м.,

Покрытия территории – 30418,5 кв.м.

2.5. Информация об элементах благоустройства

Благоустройство и озеленение участка в пределах отведенной территории будет осуществлено в соответствии с проектом с выполнением следующих работ:

- устройство газонов, цветников,
- высадка деревьев,
- асфальтирование дорог и тротуаров;
- площадки для отдыха взрослого населения,
- площадки для занятий физкультурой,
- устройство площадок для мусоросборных контейнеров,
- устройство ограждения территории,
- монтаж шлагбаумов,
- обустройство открытой гостевой стоянки.
- устройство искусственного уличного освещения.

2.6. Описание строящихся жилых домов в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса:

2.6.1. Дом №5 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.2. Дом №7 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.3. Дом №8 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.4. Дом №9 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.5. Дом №11 – 4-х этажный односекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 3 243,10 кв.м.

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 45,200 х 14,750 м.

Строительный объем - 11 864,60 куб.м., в т.ч. подземной части – 2 386,90 куб.м.

Высота жилых этажей - 3,0 м; подвальный этаж – 3,20 м.

2.6.5.1. Конструктивная схема односекционных жилых домов 5,7,8,9,11:

монолитный железобетонный рамно-связевой каркас, состоящий из безбалочных междуэтажных перекрытий, опирающихся на несущие торцевые стены, стены лестничной клетки, колонны и несущие пилоны. Жесткость, прочность и устойчивость каркаса обеспечивается совместной работой всех элементов каркаса.

Фундаменты: монолитная железобетонная фундаментная плита – 500 мм. Материал фундаментной плиты – бетон В25 по водонепроницаемости W6, по морозостойкости F100. Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Пилоны: монолитные железобетонные сечением: 200х1600мм, 200х1400мм, 200х1200мм

Колонны: 300х500мм

Перекрытия: безбалочные сплошные железобетонные, толщиной 200мм. Класс бетона В25, W2, F100. Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Лестницы: монолитные железобетонные из бетона класса В25, F100. Армирование – арматура А500с по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Ограждающие конструкции: пенобетонные блоки толщиной 200мм $g=0,6 \text{ т/м}^3$ с последующим утеплением минераловатными плитами "ROCKWOOL Фасад Баттс" $d=150\text{мм}$.

Перегородки: пазогребневые плиты толщиной 80 и 100 мм. Межквартирные стены – пазогребневые гипсовые блоки 210 мм.

Кровля – плоская инверсионная, с внутренним водостоком. Рулонный ковер из двух слоев «Техноэласт ЭПП 4.0», утеплитель экструдированный пенополистирол «Техноплекс 25-350» толщиной 100-150 мм, разделительные слои из полипропиленовой ворсистой ткани.

Степень огнестойкости здания - II.

Отделка фасадов – в стиле техно-модерн с легкой пластикой, подчеркивающей цветовое решение. Фасады навесные вентилируемые с применением фиброцементных фактурных панелей «КМЕУ».

Окна квартир – двухкамерный металлопластиковый стеклопакет СПД 4 М1 – Ar16-4M1-Ar1-I-И4.

Наружные инженерные сети:

теплоснабжение и горячее водоснабжение от строящейся крышной газовой котельной; водоснабжение – от проектируемых водопроводных сетей проходящих по участку, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

канализация – в проектируемую сеть по периметру участка, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

электроснабжение – согласно ТУ №КЭ543 от 22.11.2012 выданных ООО «Каскад – Энергосеть»;

водосток – согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

слаботочные системы – согласно ТУ Ростелеком №35-17/18815/5439 от 07.08.2013г.

2.6.6. Дом №10 – 4-х этажный двухсекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 5515,55 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 71,260 х 15,050 м.

Строительный объем – 20 007,31 куб.м., в т.ч. подземной части – 3 920,6 куб.м.

Высота жилых этажей – 3,0 м; цокольный этаж – 2,87 м.

2.6.7. Дом №12 – 4-х этажный двухсекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 5515,55 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 71,260 х 15,050 м.

Строительный объем – 20 007,31 куб.м., в т.ч. подземной части – 3 920,6 куб.м.

Высота жилых этажей – 3,0 м; цокольный этаж – 2,87 м.

2.6.8. Дом №13 – 4-х этажный двухсекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 5515,55 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 71,260 х 15,050 м.

Строительный объем – 20 007,31 куб.м., в т.ч. подземной части – 3 920,6 куб.м.

Высота жилых этажей – 3,0 м; цокольный этаж – 2,87 м.

2.6.9. Дом №14 – 4-х этажный двухсекционный жилой дом.

Общая площадь здания – 5515,55 кв.м.

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Размеры здания в плане по осям – 71,260 х 15,050 м.

Строительный объем – 20 007,31 куб.м., в т.ч. подземной части – 3 920,6 куб.м.

Высота жилых этажей – 3,0 м; цокольный этаж – 2,87 м.

2.6.9.1. Конструктивная схема двухсекционных жилых домов №10,12,13,14:

жесткая поперечно-стенная с дополнительными пилонами, продольными и поперечными диафрагмами и общей монолитной наружной стеной в цокольном этаже.

Фундаменты: сплошная монолитная железобетонная плита на естественном основании с деформационными осадочными швами между температурно-усадочными блоками, толщиной – 450 мм. Материал фундаментной плиты – бетон В25 по водонепроницаемости W4. Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Пилоны: монолитные железобетонные сечением: 800х180мм

Диафрагмы: монолитные железобетонные стены толщиной 160 мм.

Перекрытия: безбалочные сплошные железобетонные, толщиной 180 мм и 160мм. Класс бетона В25, F100.

Армирование – арматура А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Лестницы: монолитные из бетона класса В25, F100. Армирование – арматура А500с по ГОСТ Р 52544-2006 и А240 по ГОСТ 5781-82.

Наружные стены: трехслойные, внутренний слой – блоки ячеистого бетона толщиной 200мм $g=500 \text{ кг/м}^3$ ТУ 5741-002-07828469-97 с последующим утеплением минераловатными плитами "ROCKWOOL ВЕНТИ БАТТС" $d=150\text{мм}$, облицовочный слой: фасадные фиброцементные панели – 120 мм.

Перегородки: гипсовые пазогребневые блоки в 2 слоя общей толщиной 210 мм – межквартирные, в 1 слой толщиной – 80 мм – межкомнатные.

Кровля – совмещенная с внутренним водостоком, керамзитовый гравий 300 кг/м³ по уклону (min 50), армированная цементно-песчаная стяжка 60 мм, покрытие – мягкая рулонная кровля из двух слоев филозола с защитным слоем из крупнозернистой просыпки.

Степень огнестойкости здания - III.

Окна квартир – двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплетах по ГОСТ 30674-99.

Наружные инженерные сети:

теплоснабжение и горячее водоснабжение от строящейся крышной газовой котельной;

водоснабжение – от проектируемых водопроводных сетей проходящих по участку, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

канализация – в проектируемую сеть по периметру участка, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

электроснабжение – согласно ТУ №КЭ543 от 22.11.2012 выданных ООО «Каскад – Энергосеть»;

водосток – согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

слаботочные системы – согласно ТУ Ростелеком №35-17/18815/5439 от 07.08.2013г.

2.7. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого комплекса:

2.7.1. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №5:

Общая площадь квартир – 1 936, 74 кв.м.

Количество квартир – 52 шт., в том числе:

Однокомнатные – 36 шт.

Двухкомнатные – 16 шт.

Жилой дом № 5			
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²
1	1	1	35,88
2	1	1	35,88
3	1	2	47,31
4	1	2	55,68
5	1	1	35,88
6	1	1	35,88
7	1	1	35,88
8	1	1	35,88
9	1	2	55,68
10	1	2	47,31
11	1	1	35,88
12	1	1	35,88
13	1	1	23,18
14	2	1	31,64
15	2	1	31,64
16	2	2	47,31
17	2	2	51,16
18	2	1	31,64
19	2	1	31,64
20	2	1	31,64
21	2	1	31,64
22	2	2	51,16
23	2	2	47,31
24	2	1	31,64
25	2	1	31,64
26	2	1	23,18
27	3	1	31,64
28	3	1	31,64
29	3	2	47,31
30	3	2	51,16
31	3	1	31,64
32	3	1	31,64
33	3	1	31,64
34	3	1	31,64
35	3	2	51,16
36	3	2	47,31
37	3	1	31,64
38	3	1	31,64
39	3	1	23,18
40	4	1	31,64
41	4	1	31,64
42	4	2	47,31
43	4	2	51,16
44	4	1	31,64
45	4	1	31,64
46	4	1	31,64
47	4	1	31,64
48	4	2	51,16
49	4	2	47,31
50	4	1	31,64
51	4	1	31,64

52	4	1	24,00
ВСЕГО			1936,74

2.7.2. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №7:

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Количество квартир – 52 шт., в том числе:

Однокомнатные – 36 шт.

Двухкомнатные – 16 шт.

Жилой дом № 7			
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²
1	1	1	35,88
2	1	1	35,88
3	1	2	47,31
4	1	2	55,68
5	1	1	35,88
6	1	1	35,88
7	1	1	35,88
8	1	1	35,88
9	1	2	55,68
10	1	2	47,31
11	1	1	35,88
12	1	1	35,88
13	1	1	23,18
14	2	1	31,64
15	2	1	31,64
16	2	2	47,31
17	2	2	51,16
18	2	1	31,64
19	2	1	31,64
20	2	1	31,64
21	2	1	31,64
22	2	2	51,16
23	2	2	47,31
24	2	1	31,64
25	2	1	31,64
26	2	1	23,18
27	3	1	31,64
28	3	1	31,64
29	3	2	47,31
30	3	2	51,16
31	3	1	31,64
32	3	1	31,64
33	3	1	31,64
34	3	1	31,64
35	3	2	51,16
36	3	2	47,31
37	3	1	31,64
38	3	1	31,64
39	3	1	23,18
40	4	1	31,64
41	4	1	31,64
42	4	2	47,31
43	4	2	51,16
44	4	1	31,64
45	4	1	31,64
46	4	1	31,64
47	4	1	31,64
48	4	2	51,16
49	4	2	47,31
50	4	1	31,64
51	4	1	31,64
52	4	1	24,00
ВСЕГО			1936,74

2.7.3. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №8:

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Количество квартир – 52 шт., в том числе:

Однокомнатные – 36 шт.

Двухкомнатные – 16 шт.

Жилой дом № 8			
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²

1	1	1	35,88
2	1	1	35,88
3	1	2	47,31
4	1	2	55,68
5	1	1	35,88
6	1	1	35,88
7	1	1	35,88
8	1	1	35,88
9	1	2	55,68
10	1	2	47,31
11	1	1	35,88
12	1	1	35,88
13	1	1	23,18
14	2	1	31,64
15	2	1	31,64
16	2	2	47,31
17	2	2	51,16
18	2	1	31,64
19	2	1	31,64
20	2	1	31,64
21	2	1	31,64
22	2	2	51,16
23	2	2	47,31
24	2	1	31,64
25	2	1	31,64
26	2	1	23,18
27	3	1	31,64
28	3	1	31,64
29	3	2	47,31
30	3	2	51,16
31	3	1	31,64
32	3	1	31,64
33	3	1	31,64
34	3	1	31,64
35	3	2	51,16
36	3	2	47,31
37	3	1	31,64
38	3	1	31,64
39	3	1	23,18
40	4	1	31,64
41	4	1	31,64
42	4	2	47,31
43	4	2	51,16
44	4	1	31,64
45	4	1	31,64
46	4	1	31,64
47	4	1	31,64
48	4	2	51,16
49	4	2	47,31
50	4	1	31,64
51	4	1	31,64
52	4	1	24,00
ВСЕГО			1936,74

2.7.4. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №9:

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Количество квартир – 52 шт., в том числе:

Однокомнатные – 36 шт.

Двухкомнатные – 16 шт.

Жилой дом № 9			
Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь, м²
1	1	1	35,88
2	1	1	35,88
3	1	2	47,31
4	1	2	55,68
5	1	1	35,88
6	1	1	35,88
7	1	1	35,88

8	1	1	35,88
9	1	2	55,68
10	1	2	47,31
11	1	1	35,88
12	1	1	35,88
13	1	1	23,18
14	2	1	31,64
15	2	1	31,64
16	2	2	47,31
17	2	2	51,16
18	2	1	31,64
19	2	1	31,64
20	2	1	31,64
21	2	1	31,64
22	2	2	51,16
23	2	2	47,31
24	2	1	31,64
25	2	1	31,64
26	2	1	23,18
27	3	1	31,64
28	3	1	31,64
29	3	2	47,31
30	3	2	51,16
31	3	1	31,64
32	3	1	31,64
33	3	1	31,64
34	3	1	31,64
35	3	2	51,16
36	3	2	47,31
37	3	1	31,64
38	3	1	31,64
39	3	1	23,18
40	4	1	31,64
41	4	1	31,64
42	4	2	47,31
43	4	2	51,16
44	4	1	31,64
45	4	1	31,64
46	4	1	31,64
47	4	1	31,64
48	4	2	51,16
49	4	2	47,31
50	4	1	31,64
51	4	1	31,64
52	4	1	24,00
ВСЕГО			1936,74

2.7.5. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №11:

Общая площадь квартир – 1 936,74 кв.м.

Количество квартир – 52 шт., в том числе:

Однокомнатные – 36 шт.

Двухкомнатные – 16 шт.

Жилой дом № 11			
Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь, м²
1	1	1	35,88
2	1	1	35,88
3	1	2	47,31
4	1	2	55,68
5	1	1	35,88
6	1	1	35,88
7	1	1	35,88
8	1	1	35,88
9	1	2	55,68
10	1	2	47,31
11	1	1	35,88
12	1	1	35,88
13	1	1	23,18

14	2	1	31,64
15	2	1	31,64
16	2	2	47,31
17	2	2	51,16
18	2	1	31,64
19	2	1	31,64
20	2	1	31,64
21	2	1	31,64
22	2	2	51,16
23	2	2	47,31
24	2	1	31,64
25	2	1	31,64
26	2	1	23,18
27	3	1	31,64
28	3	1	31,64
29	3	2	47,31
30	3	2	51,16
31	3	1	31,64
32	3	1	31,64
33	3	1	31,64
34	3	1	31,64
35	3	2	51,16
36	3	2	47,31
37	3	1	31,64
38	3	1	31,64
39	3	1	23,18
40	4	1	31,64
41	4	1	31,64
42	4	2	47,31
43	4	2	51,16
44	4	1	31,64
45	4	1	31,64
46	4	1	31,64
47	4	1	31,64
48	4	2	51,16
49	4	2	47,31
50	4	1	31,64
51	4	1	31,64
52	4	1	24,00
ВСЕГО			1936,74

Описание технических характеристик квартир, передаваемых участникам строительства жилых домов 5,7,8,9,11:
Площадь квартир от 23,18 кв.м. до 55,68 кв.м.

Квартиры сдаются с выполнением следующих работ:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения;
- Монтаж стояков системы хозяйственно-бытовой канализации;
- Подводка силовой электрической сети до щитка;
- Ввод слаботочных сетей в квартиры;
- Выполнение системы вытяжной вентиляции с естественным побуждением в кухнях и сан.узлах по вертикальным каналам выделенных железобетонных вентиляционных шахт;
- Установка металлической входной двери в квартиру, внутриквартирные двери - деревянные;
- Установка пластиковых окон с двойным стеклопакетом и установкой подоконных досок;
- Остекление лоджий

2.7.6. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №10:

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Количество квартир – 80 шт., в том числе:

Однокомнатные – 56 шт.

Двухкомнатные – 24 шт.

Жилой дом № 10			
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²
1	1	1	35,99
2	1	2	46,20
3	1	2	55,47
4	1	1	35,85
5	1	1	35,85
6	1	1	35,94

7	1	1	44,81
8	1	2	56,76
9	1	1	36,11
10	1	1	26,32
11	2	1	32,26
12	2	2	46,21
13	2	2	51,49
14	2	1	32,05
15	2	1	32,05
16	2	1	32,21
17	2	1	41,12
18	2	2	53,07
19	2	1	32,36
20	2	1	26,32
21	3	1	32,26
22	3	2	46,21
23	3	2	51,49
24	3	1	32,05
25	3	1	32,05
26	3	1	32,21
27	3	1	41,12
28	3	2	53,07
29	3	1	32,36
30	3	1	26,32
31	4	1	32,26
32	4	2	46,21
33	4	2	51,49
34	4	1	32,05
35	4	1	32,05
36	4	1	32,21
37	4	1	41,12
38	4	2	53,07
39	4	1	32,36
40	4	1	26,32
41	1	1	36,11
42	1	2	56,76
43	1	1	44,81
44	1	1	35,94
45	1	1	35,85
46	1	1	35,85
47	1	2	55,47
48	1	2	46,20
49	1	1	35,99
50	1	1	26,32
51	2	1	32,36
52	2	2	53,07
53	2	1	41,12
54	2	1	32,21
55	2	1	32,05
56	2	1	32,05
57	2	2	51,49
58	2	2	46,21
59	2	1	32,26
60	2	1	26,32
61	3	1	32,36
62	3	2	53,07
63	3	1	41,12
64	3	1	32,21
65	3	1	32,05
66	3	1	32,05
67	3	2	51,49
68	3	2	46,21
69	3	1	32,26
70	3	1	26,32
71	4	1	32,36
72	4	2	53,07
73	4	1	41,12
74	4	1	32,21
75	4	1	32,05
76	4	1	32,05

77	4	2	51,49
78	4	2	46,21
79	4	1	32,26
80	4	1	26,32
ВСЕГО			3093,44

2.7.7. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №12:

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Количество квартир – 80 шт., в том числе:

Однокомнатные – 56 шт.

Двухкомнатные – 24 шт.

Жилой дом № 12			
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²
1	1	1	35,99
2	1	2	46,20
3	1	2	55,47
4	1	1	35,85
5	1	1	35,85
6	1	1	35,94
7	1	1	44,81
8	1	2	56,76
9	1	1	36,11
10	1	1	26,32
11	2	1	32,26
12	2	2	46,21
13	2	2	51,49
14	2	1	32,05
15	2	1	32,05
16	2	1	32,21
17	2	1	41,12
18	2	2	53,07
19	2	1	32,36
20	2	1	26,32
21	3	1	32,26
22	3	2	46,21
23	3	2	51,49
24	3	1	32,05
25	3	1	32,05
26	3	1	32,21
27	3	1	41,12
28	3	2	53,07
29	3	1	32,36
30	3	1	26,32
31	4	1	32,26
32	4	2	46,21
33	4	2	51,49
34	4	1	32,05
35	4	1	32,05
36	4	1	32,21
37	4	1	41,12
38	4	2	53,07
39	4	1	32,36
40	4	1	26,32
41	1	1	36,11
42	1	2	56,76
43	1	1	44,81
44	1	1	35,94
45	1	1	35,85
46	1	1	35,85
47	1	2	55,47
48	1	2	46,20
49	1	1	35,99
50	1	1	26,32
51	2	1	32,36
52	2	2	53,07
53	2	1	41,12
54	2	1	32,21
55	2	1	32,05

56	2	1	32,05
57	2	2	51,49
58	2	2	46,21
59	2	1	32,26
60	2	1	26,32
61	3	1	32,36
62	3	2	53,07
63	3	1	41,12
64	3	1	32,21
65	3	1	32,05
66	3	1	32,05
67	3	2	51,49
68	3	2	46,21
69	3	1	32,26
70	3	1	26,32
71	4	1	32,36
72	4	2	53,07
73	4	1	41,12
74	4	1	32,21
75	4	1	32,05
76	4	1	32,05
77	4	2	51,49
78	4	2	46,21
79	4	1	32,26
80	4	1	26,32
ВСЕГО			3093,44

2.7.8. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №13:

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Количество квартир – 80 шт., в том числе:

Однокомнатные – 56 шт.

Двухкомнатные – 24 шт.

Жилой дом № 13			
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²
1	1	1	35,99
2	1	2	46,20
3	1	2	55,47
4	1	1	35,85
5	1	1	35,85
6	1	1	35,94
7	1	1	44,81
8	1	2	56,76
9	1	1	36,11
10	1	1	26,32
11	2	1	32,26
12	2	2	46,21
13	2	2	51,49
14	2	1	32,05
15	2	1	32,05
16	2	1	32,21
17	2	1	41,12
18	2	2	53,07
19	2	1	32,36
20	2	1	26,32
21	3	1	32,26
22	3	2	46,21
23	3	2	51,49
24	3	1	32,05
25	3	1	32,05
26	3	1	32,21
27	3	1	41,12
28	3	2	53,07
29	3	1	32,36
30	3	1	26,32
31	4	1	32,26
32	4	2	46,21
33	4	2	51,49

34	4	1	32,05
35	4	1	32,05
36	4	1	32,21
37	4	1	41,12
38	4	2	53,07
39	4	1	32,36
40	4	1	26,32
41	1	1	36,11
42	1	2	56,76
43	1	1	44,81
44	1	1	35,94
45	1	1	35,85
46	1	1	35,85
47	1	2	55,47
48	1	2	46,20
49	1	1	35,99
50	1	1	26,32
51	2	1	32,36
52	2	2	53,07
53	2	1	41,12
54	2	1	32,21
55	2	1	32,05
56	2	1	32,05
57	2	2	51,49
58	2	2	46,21
59	2	1	32,26
60	2	1	26,32
61	3	1	32,36
62	3	2	53,07
63	3	1	41,12
64	3	1	32,21
65	3	1	32,05
66	3	1	32,05
67	3	2	51,49
68	3	2	46,21
69	3	1	32,26
70	3	1	26,32
71	4	1	32,36
72	4	2	53,07
73	4	1	41,12
74	4	1	32,21
75	4	1	32,05
76	4	1	32,05
77	4	2	51,49
78	4	2	46,21
79	4	1	32,26
80	4	1	26,32
ВСЕГО			3093,44

2.7.9. Информация о количестве квартир в составе строящегося жилого дома №14:

Общая площадь квартир – 3 093,44 кв.м.

Количество квартир – 80 шт., в том числе:

Однокомнатные – 56 шт.

Двухкомнатные – 24 шт.

Жилой дом № 14			
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²
1	1	1	35,99
2	1	2	46,20
3	1	2	55,47
4	1	1	35,85
5	1	1	35,85
6	1	1	35,94
7	1	1	44,81
8	1	2	56,76
9	1	1	36,11
10	1	1	26,32
11	2	1	32,26

12	2	2	46,21
13	2	2	51,49
14	2	1	32,05
15	2	1	32,05
16	2	1	32,21
17	2	1	41,12
18	2	2	53,07
19	2	1	32,36
20	2	1	26,32
21	3	1	32,26
22	3	2	46,21
23	3	2	51,49
24	3	1	32,05
25	3	1	32,05
26	3	1	32,21
27	3	1	41,12
28	3	2	53,07
29	3	1	32,36
30	3	1	26,32
31	4	1	32,26
32	4	2	46,21
33	4	2	51,49
34	4	1	32,05
35	4	1	32,05
36	4	1	32,21
37	4	1	41,12
38	4	2	53,07
39	4	1	32,36
40	4	1	26,32
41	1	1	36,11
42	1	2	56,76
43	1	1	44,81
44	1	1	35,94
45	1	1	35,85
46	1	1	35,85
47	1	2	55,47
48	1	2	46,20
49	1	1	35,99
50	1	1	26,32
51	2	1	32,36
52	2	2	53,07
53	2	1	41,12
54	2	1	32,21
55	2	1	32,05
56	2	1	32,05
57	2	2	51,49
58	2	2	46,21
59	2	1	32,26
60	2	1	26,32
61	3	1	32,36
62	3	2	53,07
63	3	1	41,12
64	3	1	32,21
65	3	1	32,05
66	3	1	32,05
67	3	2	51,49
68	3	2	46,21
69	3	1	32,26
70	3	1	26,32
71	4	1	32,36
72	4	2	53,07
73	4	1	41,12
74	4	1	32,21
75	4	1	32,05
76	4	1	32,05
77	4	2	51,49
78	4	2	46,21
79	4	1	32,26
80	4	1	26,32
ВСЕГО			3093,44

Описание технических характеристик квартир, передаваемых участникам строительства жилых домов №10,12,13,14:

Площадь квартир от 26,32 кв.м. до 56,76 кв.м.

Квартиры сдаются с выполнением следующих работ:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения;
- Монтаж стояков системы хозяйственно-бытовой канализации;
- Подводка силовой электрической сети до щитка;
- Ввод слаботочных сетей в квартиры;
- Выполнение системы вытяжной вентиляции с естественным побуждением в кухнях и сан.узлах по вертикальным каналам выделенных железобетонных вентиляционных шахт;
- Установка металлической входной двери в квартиру, внутриквартирные двери - деревянные;
- Установка пластиковых окон;
- Остекление лоджий;

2.8. Информация о составе общего имущества строящихся жилых домов №5,7,8,9,10,11,12,13,14 в составе малозэтажного многоквартирного жилого комплекса, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства
Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.9. Информация о нежилых помещениях в строящихся жилых домах №5,7,8,9,10,11,12,13,14 в составе малозэтажного многоквартирного жилого комплекса, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

Для односекционного дома № 5 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 288,27 кв.м.
- количество кладовых помещений 58 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,18 кв.м.

Для односекционного дома № 7 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для односекционного дома № 8 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для односекционного дома № 9 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для двухсекционного дома № 10 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- 1 секция
- общая площадь кладовых помещений 255,80 кв.м.
- количество кладовых помещений 48 шт.
- площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.

2 секция

- общая площадь кладовых помещений 269,73 кв.м.
- количество кладовых помещений 51 шт.
- площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.

Для односекционного дома № 11 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- общая площадь кладовых помещений 332,48 кв.м.
- количество кладовых помещений 67 шт.
- площади кладовых помещений: 3,15 кв.м. – 7,02 кв.м.

Для двухсекционного дома № 12 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

- 1 секция
- общая площадь кладовых помещений 255,80 кв.м.
- количество кладовых помещений 48 шт.
- площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.

2 секция

- общая площадь кладовых помещений 269,73 кв.м.
- количество кладовых помещений 51 шт.
- площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.

Для двухсекционного дома № 13 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:

1 секция

- общая площадь кладовых помещений 255,80 кв.м.
 - количество кладовых помещений 48 шт.
 - площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.
- 2 секция**
- общая площадь кладовых помещений 269,73 кв.м.
 - количество кладовых помещений 51 шт.
 - площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.
- Для двухсекционного дома № 14 в подвальном этаже предусмотрены кладовые помещения для жильцов дома:
- 1 секция**
- общая площадь кладовых помещений 255,80 кв.м.
 - количество кладовых помещений 48 шт.
 - площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.
- 2 секция**
- общая площадь кладовых помещений 269,73 кв.м.
 - количество кладовых помещений 51 шт.
 - площади кладовых помещений: 3,35 кв.м. – 7,82 кв.м.
- 2.10. Описание строящегося Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением»** Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса:
- Проектируемое здание начальной школы (72 места) и детского сада (38 мест) – 2-х этажное.
- Состоит из:
- административно-спортивного блока с конфигурацией в плане прямоугольника с размерами в осях 38,8х12,4м, высотой 10,95м;
 - 4-х квадратных блоков, отведенных для учебных процессов начальной школы и занятий с детьми дошкольного возраста, с осевыми размерами 10х10м и высотой 9,55м, соединенных между собой переходными 2-х этажными галереями.
- Габаритные размеры - 35,5 х 70 м
- Общая площадь здания – 2303,19 кв.м.
- Площадь 1-го этажа - 1089,86 кв.м.
- Площадь 2-го этажа - 1213,33 кв.м.
- Строительный объем - 10963,98 куб.м.,
- Высота 1-го этажа - 4,2м.
- Высота 2-го этажа до подвешенного потолка – 3,6м.
- 2.10.1. Конструктивная схема негосударственного общеобразовательного учреждения:**
- Здание запроектировано на основе безригельной каркасной конструктивной системы с плоскими дисками перекрытия. Каркас рамно-связевой. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой вертикальных конструкций (монолитных колонн, диафрагм жесткости) и монолитного перекрытия.
- Фундаменты:**
- Ленточные под диафрагмы жесткости выполнены высотой 400 мм и шириной 900 мм из бетона В25 W4 F100;
- Столбчатые под колонны выполнены высотой 2,8; 3,1; 3,5; 4,25 м с размерами в плане 1500х1500 мм и 1800х1800 мм из бетона В25 W4 F100.
- Фундаментные балки запроектированы толщиной 200 мм высотой 900, 1300, 1600 мм из бетона В25 W4 F100.
- Колонны:** монолитные железобетонные с размерами в плане 400х400 мм из бетона В25 F100
- Диафрагмы жесткости:** выполнены монолитными железобетонными толщиной 200мм из бетона В25 F100.
- Перекрытия:** первого этажа и венткамеры выполнены монолитными железобетонными толщиной 200; 300 мм из бетона В25 F100.
- Лестницы:** монолитные железобетонные из бетона В25F100
- Ограждающие конструкции:**
- вентилируемый фасад с крупноформатными панелями из тонкого керамогранита, размещенного на учебных блоках;
 - витражное остекление с двухкамерным стеклопакетом с алюминиевым профилем и декоративной деревянной рейкой 50х100мм, расположенной с наружной стороны здания, на административно-спортивном блоке и на переходных галереях, соединяющих учебные блоки.
- Перегородки:**
- гипсокартонные перегородки на металлическом каркасе по технологии «кнауф» (ГКЛ), тип С112, толщина 150мм;
 - гипсокартонные перегородки на металлическом каркасе по технологии «кнауф» (ГКЛ), тип С111, толщина 100мм;
 - влагостойкие ЛДСП с меламиновым покрытием, толщ. 16мм (в сантехнические кабины) ГОСТ Р 52078-2003;
 - стеклянные перегородки ГОСТ 30698-2000;
 - из керамзитобетонных блоков толщиной 200мм ГОСТ 6133-99.
- Кровля** – плоская с внутренним организованным водоотводом.
- Степень огнестойкости здания** - II.
- Отделка фасадов** – Тонкий керамогранит, размер 1000х3000мм, по металлической подсистеме. Крепление анкерными болтами к ограждающей стене или бетонным элементам каркаса. Каждый объем в отдельности имеет свой цвет по Pantone 1585 C (оранжевый), Pantone 367 C (зеленый), Pantone 3255 C (бирюзовый), Pantone 394 C (желтый). Производитель ArchSkin.
- Витражи и окна** – Алюминиевый профиль типа «Шуко» российского производства. Двухкамерный стеклопакет. Цвет импостов и переплетов по Pantone 4515 C. Деревянная рейка с размерами 50х100мм. Цвет по Pantone 4515 C (применяется только совместно с витражом).
- Наружные инженерные сети:**
- теплоснабжение и горячее водоснабжение от строящейся крышной газовой котельной;
 - водоснабжение – от проектируемых водопроводных сетей проходящих по участку, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;

- канализация – в проектируемую сеть по периметру участка, согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;
- электроснабжение – согласно ТУ №КЭ543 от 22.11.2012 выданных ООО «Каскад – Энергосеть»;
- водосток – согласно ТУ №21-1705/12 от 06.06.2012г.;
- слаботочные системы – согласно ТУ Ростелеком №35-17/18815/5439 от 07.08.2013г.

2.11. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся жилых домов, негосударственного общеобразовательного учреждения, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этого объекта в эксплуатацию.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод домов в эксплуатацию – IV квартал 2015 г. Уполномоченный орган на выдачу разрешения: Главное управление государственного строительного надзора Московской области.

2.12. О возможных финансовых рисках и мерах по добровольному страхованию.

1. Увеличение стоимости СМР, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости одного квадратного метра.
2. Издание нормативных актов и иные действия органов государственной, муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве.
3. Расторжение договоров подряда, субподряда, влекущее нанесение убытка (ущерба) застройщику.
4. Массовый необоснованный отказ участников долевого строительства от исполнения договоров долевого участия в строительстве, нарушение обязательств по перечислению денежных средств застройщику участниками долевого строительства.
5. Страхование строительных рисков застройщиком не производилось.

2.13. О планируемой стоимости строительства.

Планируемая стоимость строительства многоквартирного жилого дома:

- Дом №5 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №7 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №8 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №9 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №10 - 193 044 тысяч рублей.
- Дом №11 - 113 508 тысяч рублей.
- Дом №12 - 193 044 тысяч рублей.
- Дом №13 - 193 044 тысяч рублей.
- Дом №14 - 193 044 тысяч рублей.

Негосударственное общеобразовательное учреждение – 115 160 тысяч рублей.

2.14. О перечне организаций, осуществляющих строительные и монтажные работы (подрядчиков):

Застройщик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»
Технический заказчик: ООО «ДК «КВАРТСТРОЙ»
Генеральный подрядчик: ООО «СТРОЙ КИА».

ИНН/КПП 7729607131/772901001

Юридический адрес:

119415, г. Москва, ул. Удальцова, д. 5, корп. 1.

Свидетельство № 2805.01-2013-7729607131-С-036 «О допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

Генеральный директор Кузнецов И. А.

2.15. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Согласно статьям 12.1, 13, 14, 15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исполнение обязательств ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» по всем договорам, заключенным для строительства (создания) объектов малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой, обеспечивается залогом земельного участка. При этом обеспечивается исполнение следующих обязательств ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» по договорам:

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях предусмотренных законом или условиями заключенного с ним договора;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

2.16. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договора.

На дату публикации настоящей проектной декларации таких договоров и сделок не имеется.

2.17. График работы офиса продаж по адресу: информация, правоустанавливающие документы и отчетность

Застройщика, предоставляемые для ознакомления в соответствии с действующим законодательством, а также оригинал Проектной декларации находится в офисе ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» по адресу: г.Москва, Варшавское ш., 125 ж, корп.6, тел.: (495) 280-08-80.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)

к

ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

от 22 ноября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5,7,8,9,11 и 4 двухсекционных жилых домов №10,12,13,14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3

город Москва

Дата внесения изменений 24 марта 2014

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности внести изменение в проектную декларацию в раздел информация о застройщике в порядке ч. 4,5,6 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

п.1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1. Финансовый результат на 31.12.2013 г.: 10 тысяч рублей
2. Резервный капитал: нет.
3. По состоянию на 31.12.2013. (бухгалтерский баланс):

Дебиторская задолженность: 135 450 тысяч рублей

Кредиторская задолженность: 329 723 тысяч рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru
27 марта 2014 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



[Handwritten signature]

Тарасов Д.И.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)

К

ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

от 22 ноября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 5, 7, 8, 9, 11 и 4
двухсекционных жилых домов № 10, 12, 13, 14, Негосударственного общеобразовательного
учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное
учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение
вместимостью 38 мест» в составе малозэтажного многоквартирного жилого комплекса с
развитой инфраструктурой по адресу:
Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение
Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 23 апреля 2014 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 31.03.2014 г.: 24 тыс. рублей;
2. Резервный капитал: нет;
3. По состоянию на 31.03.2014 г. (промежуточный бухгалтерский баланс):
Дебиторская задолженность: 219 740 тыс. рублей;
Кредиторская задолженность: 791 033 тыс. рублей.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 24.04.2014 г.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

**ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)
К**

ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

от 22 ноября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 5, 7, 8, 9, 11 и 4
двухсекционных жилых домов № 10, 12, 13, 14, Негосударственного общеобразовательного
учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное
учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение
вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с
развитой инфраструктурой по адресу:
Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение
Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 14.06.14

В связи с изменением с 12.06.2014 г. технического заказчика проекта ООО «ДК КВАРТСТРОЙ» на ООО «КВАРТСТРОЙ-МО», внести изменение в проектную декларацию в раздел информация о проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в порядке ч. 4 ст. 19, ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

2.14. О перечне организаций, осуществляющих строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков):

Застройщик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Технический заказчик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Генеральный подрядчик: ООО «СТРОЙ КИА».

ИНН/КПП 7729607131/772901001

Юридический адрес:

119415, г. Москва, ул. Удальцова, д. 5, корп. 1.

Свидетельство № 2805.01-2013-7729607131-С-036 «О допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

Генеральный директор Кузнецов И. А.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ**

от 22 ноября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 5, 7, 8, 9, 11 и 4 двухсекционных жилых домов № 10, 12, 13, 14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу:
 Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 17 июля 2014

В связи с изменением наименования и генерального директора Генерального подрядчика, внести изменение в проектную декларацию в раздел 2 подраздел 2.14 информация о проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в порядке ч. 4 ст. 19, ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

2.14. О перечне организаций, осуществляющих строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):

Застройщик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Технический заказчик: ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»

Генеральный подрядчик: ООО «ГКС».

ИНН/КПП 7729607131/772901001

Юридический адрес:

119415, г. Москва, ул. Удальцова, д. 5, корп. 1.

Свидетельство № 2805.01-2013-7729607131-С-036 «О допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

Генеральный директор Голиков И.А.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru
 26 июля 2014 года

Генеральный директор
 ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ****от 22 ноября 2013 года**

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 5, 7, 8, 9, 11 и 4 двухсекционных жилых домов № 10, 12, 13, 14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу:

Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 24 июля 2014 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 30.06.2014 г.: 57 тыс. рублей;
2. Резервный капитал: нет;
3. По состоянию на 30.06.2014 г (промежуточный бухгалтерский баланс):
Дебиторская задолженность: 1 386 105 тыс. рублей;
Кредиторская задолженность: 16 066 тыс. рублей.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 25.07.2014 г.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ****от 22 ноября 2013 года**

**на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 5, 7, 8, 9, 11 и 4
двухсекционных жилых домов № 10, 12, 13, 14, Негосударственного общеобразовательного
учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное
учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение
вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с
развитой инфраструктурой по адресу:
Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение
Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3**

город Москва

Дата внесения изменений 29 октября 2014 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 30.09.2014 г.: 86 тыс. рублей;
2. Резервный капитал: нет;
3. По состоянию на 30.09.2014. (промежуточный бухгалтерский баланс):
Дебиторская задолженность: 1 160 877 тыс. рублей
Кредиторская задолженность: 2 335 804 тыс. рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 29.10.2014 г.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Кириленко А.В.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)**К****ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ**

от 22 ноября 2013 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов № 5, 7, 8, 9, 11 и 4 двухсекционных жилых домов № 10, 12, 13, 14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу:
 Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок № 3

город Москва

Дата внесения изменений 22 января 2015 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 31.12.2014 г.: 118 тыс. руб.;

2. Резервный капитал: нет;

3. По состоянию на 31.12.2014 (бухгалтерский баланс):

Дебиторская задолженность: 1 050 544 тыс. рублей

Кредиторская задолженность: 2 487 154 тыс. рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 22.01.2015г.

Генеральный директор
 ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Кириленко А.В.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

от 22 ноября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5,7,8,9,11 и 4 двухсекционных жилых домов №10,12,13,14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малозэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3

город Москва

Дата внесения изменений 29 января 2015

В связи со снятием обременения с земельного участка права на который находились в залоге у ООО «Экспобанк» в силу договора об ипотеке № 60/3 – ЗНИ/1 заключенного между ООО «Экспобанк» и ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» и погашением в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество регистрационной записи за номером 50-50-21/043/2013-252 от 05.08.2013г. внести изменения о проекте строительства в порядке ч. 4 ст. 19, ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

1. Информация о проекте строительства. **2.3. О правах застройщика на земельный участок.**

Реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок: Право аренды на основании договора аренды № ДЗ-3 от 27.02.2012 зарегистрированного 26 апреля 2012 г. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером 50-50-21/043/2012-070 находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства по результатам аукциона от 17 февраля 2012 г. Собственник участка – Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства

- адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д.Жабкино, участок №3;

- кадастровый (или условный) номер: 50-21:0030210.609;

- общая площадь - 65273 кв.м.;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- разрешенное использование: для малозэтажного жилищного строительства;

- земельный участок расположен севернее деревни Жабкино.

- участок граничит: на севере – участок граничит с сельскохозяйственным полем. Севернее от участка, на удалении порядка 200 метров расположен Бычковский лес. На востоке – примерно в 50 метрах расположен небольшой лесной массив (Марьино роца). На юге и западе – участок граничит с частной застройкой дер. Жабкино и СНТ «Нектар».

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru
29 января 2015 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Кириленко А.В.

**ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ)
К
ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ**

от 1 апреля 2015 года

на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5, 7, 8, 9, 11 и 4 двухсекционных жилых домов №10, 12, 13, 14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места.

Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой

по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3

город Москва

Дата внесения изменений 1 апреля 2015 г.

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующее изменение в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат на 31.03.2015 г.: 513 тыс. руб.;
2. Резервный капитал – нет;
3. По состоянию на 31.03.2015 (бухгалтерский баланс):
Дебиторская задолженность - 844 776 тыс. рублей
Кредиторская задолженность – 2 422 672 тыс.рублей

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 03.08.2015г.

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

от 22 ноября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5,7,8,9,11 и 4 двухсекционных жилых домов №10,12,13,14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малозэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3

город Москва

Дата внесения изменений 29 октября 2015

В связи с изменением финансовых результатов текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности в порядке ч. 4, 5, 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующие изменения в пункт 1.5. проектной декларации:

1.5. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:

1. Финансовый результат – 1 524 836,73 руб.
2. Резервный капитал - нет
3. Дебиторская задолженность - 692 316 тыс. руб
4. Кредиторская задолженность – 2 636 208 тыс.руб.

В связи с переносом сроков окончания строительства внесены следующее изменение в пункт 2.1 проектной декларации:

2. Информация о проекте строительства.

2.1. О цели проекта, об этапах и сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации.

Сроки реализации проекта:

Начало строительства: III квартал 2013 года.

Предполагаемый срок окончания строительства: II квартал 2016 года.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 29 октября 2015 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Тарасов Д.Н.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

от 22 ноября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5,7,8,9,11 и 4 двухсекционных жилых домов №10,12,13,14, Негосударственного общеобразовательного учреждения «Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места. Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малозэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3

город Москва

Дата внесения изменений 26 октября 2016 года

В связи с переносом сроков окончания строительства внесены следующее изменение в пункт 2.1 проектной декларации:

2. Информация о проекте строительства.

2.1. О цели проекта, об этапах и сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации.

Сроки реализации проекта:

Начало строительства: III квартал 2013 года.

Предполагаемый срок окончания строительства: II квартал 2017 года.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 26 октября 2016 года

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»



Рогов С.Е.

ИЗМЕНЕНИЕ (ДОПОЛНЕНИЕ) К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ
от 22 ноября 2013 года на строительство (создание) 5 односекционных жилых домов №5,7,8,9,11 и
4 двухсекционных жилых домов №10,12,13,14, Негосударственного общеобразовательного учреждения
«Начальная школа с дошкольным отделением» Общеобразовательное учреждение вместимостью 72 места.
Дошкольное образовательное учреждение вместимостью 38 мест» в составе малоэтажного многоквартирного
жилого комплекса с развитой инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское,
д. Жабисно, участок №3

город Москва

Дата внесения изменений 15 ноября 2016

В связи с изменением фирменного наименования ООО «КВАРТСТРОЙ-МО» на ООО «ЖК БУЛАТНИКОВО»
внесены следующее изменение в пункт 1.1 проектной декларации:

2. Информации о застройщике.

2.1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы.

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЖК БУЛАТНИКОВО» (ОГРН 1117746998115, ИНН 7728792805) сообщает, что: 08 ноября 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, в части изменения наименования, государственный регистрационный номер: 2167750137355.

Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЖК БУЛАТНИКОВО»

Адрес (место нахождения): 117465 г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4а, стр. 3

Почтовый адрес: 117465 г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4А, стр. 3

Режим работы: понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, выходные суббота и воскресенье.

Данные изменения размещены в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru 15 ноября 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЖК БУЛАТНИКОВО»



Рогов С.Н.

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

134 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

