



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 -1407061/1-75
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, дом №3, №5, №7, №10, №11, №13, №15

г. Москва, 2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
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	13
6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
7. АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	23
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	38
8.1 Этапы проведения оценки	38
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
8.3 Подходы к оценке.....	40
8.3.1 Затратный подход	40
8.3.2 Сравнительный подход	40
8.3.3 Доходный подход.....	40
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
8.4.1 Методология сравнительного подхода	41
8.4.2 Выбор объектов-аналогов.....	42
8.4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки	44
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	62
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	67
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	68



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 Договору участия в долевом строительстве на получение в собственность следующих квартир, расположенных в многоквартирных жилых домах №№3, 5, 7, 9, 10, 11, 13 и 15 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 правообладатель объекта оценки: Закрытое акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Коммерческая недвижимость»;
- ü основание для проведения оценки Задание на оценку №75 от 09 февраля 2016 г. к Договору № Н -1407061/1 от 22 июля 2004 г.
- ü дата определения стоимости объекта оценки: 09 февраля 2016 г.;
- ü дата (период) проведения оценки: 09 февраля 2016 г.;
- ü дата составления отчета: 09 февраля 2016 г.;
- ü номер отчета об оценке: №Н -1407061/1-75

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 47,31 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №3	Не применялся. Обоснованный отказ.	4 492 700 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	4 492 700		
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 23,18 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №5	Не применялся. Обоснованный отказ.	2 502 304 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	2 502 304		
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 47,18 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №7	Не применялся. Обоснованный отказ.	5 093 128 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	5 093 128		
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 23,18 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №9	Не применялся. Обоснованный отказ.	2 502 304 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	2 502 304		
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 83,08 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №10	Не применялся. Обоснованный отказ.	8 231 370 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	8 231 370		
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 24,0 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №11	Не применялся. Обоснованный отказ.	2 590 824 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	2 590 824		
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 134,57 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	Не применялся. Обоснованный отказ.	13 121 015 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	13 121 015		
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 26,32 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №15	Не применялся. Обоснованный отказ.	2 841 270 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	2 841 270		

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	№3	10	1	2	47,31	4 492 700	4 492 700
Итого					47,31	4 492 700 (Четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи семьсот)	4 492 700 (Четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи семьсот)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	№5	39	4	ст	23,18	2 502 304	2 502 304
Итого					23,18	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре)	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	№7	39	4	ст	23,18	2 502 304	2 502 304
2	№7	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24	2 590 824	2 590 824
Итого					47,18	5 093 128 (Пять миллионов девяносто три тысячи сто двадцать восемь)	5 093 128 (Пять миллионов девяносто три тысячи сто двадцать восемь)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	№9	39	4	ст	23,18	2 502 304	2 502 304
Итого					23,18	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре)	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	№10	30	4	ст	26,32	2 841 270	2 841 270
2	№10	42	1	2	56,76	5 390 100	5 390 100
Итого					83,08	8 231 370 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста семьдесят)	8 231 370 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста семьдесят)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	№11	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24	2 590 824	2 590 824
Итого					24,0	2 590 824 (Два миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьсот двадцать четыре)	2 590 824 (Два миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьсот двадцать четыре)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	№13	8	1	2	56,76	5 390 100	5 390 100
2	№13	30	4	ст	26,32	2 841 270	2 841 270
3	№13	33	4	2	51,49	4 889 645	4 889 645
Итого					134,57	13 121 015 (Тринадцать миллионов сто двадцать одна тысяча пятнадцать)	13 121 015 (Тринадцать миллионов сто двадцать одна тысяча пятнадцать)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	№15	20	3	ст	26,32	2 841 270	2 841 270
Итого					26,32	2 841 270 (Два миллиона восемьсот сорок одна тысяча двести семьдесят)	2 841 270 (Два миллиона восемьсот сорок одна тысяча двести семьдесят)

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость	Справедливая стоимость
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 47,31 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №3	4 492 700 (Четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи семьсот) руб.	4 492 700 (Четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи семьсот) руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 23,18 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №5	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре) руб.	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре) руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 47,18 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №7	5 093 128 (Пять миллионов девяносто три тысячи сто двадцать восемь) руб.	5 093 128 (Пять миллионов девяносто три тысячи сто двадцать восемь) руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 23,18 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №9	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре) руб.	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре) руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 83,08 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №10	8 231 370 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста семьдесят) руб.	8 231 370 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста семьдесят) руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 24,0 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №11	2 590 824 (Два миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьсот двадцать четыре) руб.	2 590 824 (Два миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьсот двадцать четыре) руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 134,57 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	13 121 015 (Тринадцать миллионов сто двадцать одна тысяча пятнадцать) руб.	13 121 015 (Тринадцать миллионов сто двадцать одна тысяча пятнадцать) руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 26,32 кв.м, руб., расположенные по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №15	2 841 270 (Два миллиона восемьсот сорок одна тысяча двести семьдесят) руб.	2 841 270 (Два миллиона восемьсот сорок одна тысяча двести семьдесят) руб.
Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 408,82 кв.м.	41 374 915 (Сорок один миллион триста семьдесят четыре тысячи девятьсот пятнадцать) руб.	41 374 915 (Сорок один миллион триста семьдесят четыре тысячи девятьсот пятнадцать) руб.

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.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Право требования на объекты недвижимого имущества общей площадью 408,82 кв.м.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Право требования по Договору участия в долевом строительстве на получение в собственность следующих квартир, расположенных в многоквартирных жилых домах №№3, 5, 7, 9, 10, 11, 13 и 15 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	Квартиры сдаются с простой отделкой
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 и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и совершения сделок с указанными объектами. 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	09 февраля 2016 г.
Срок проведения оценки	09 февраля 2016 г.
Дата составления отчета	09 февраля 2016 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. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость». Почтовый адрес: РФ, 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.10. Расчетный счет: 40701810238170000399 в ОАО «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 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру № 00486 от 29 октября 2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 041272, рег. №Д-333/12, 24.12.2012, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: №433-022122/15 ОСАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 22 апреля 2015 г. по 21 апреля 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 3 года (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
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.

1.1 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.

1.2 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.

Средняя стоимость квартир в Жилом комплексе «Булатниково», в котором расположены объекты оценки, составляет 90000-110000 руб./кв.м.

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 Федеральный стандарт «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 327;
- 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 50503000-161/13p/c от 21 ноября 2013 г (копия)
Разрешение на строительство №RU 50503000-1091/13p/c 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, составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 24 марта 2014 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 23 апреля 2014 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 14 июня 2014 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 17 июля 2014 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 24 июля 2014 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 29 октября 2014 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 22 января 2015 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 29 января 2015 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 01 апреля 2015 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 01 июля 2015 года (копия)
Изменение (дополнение) к проектной декларации от 29 октября 2015 года (копия)
Договор №2-ДУ участия в долевом строительстве от 01 февраля 2016 года (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 50503000-161/13p/c от 21 ноября 2013 г (копия) Разрешение на строительство №RU 50503000-1091/13p/c 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, составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 24 марта 2014 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 23 апреля 2014 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 14 июня 2014 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 17 июля 2014 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 24 июля 2014 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 29 октября 2014 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 22 января 2015 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 29 января 2015 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 01 апреля 2015 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 01 июля 2015 года (копия) Изменение (дополнение) к проектной декларации от 29 октября 2015 года (копия) Договор №2-ДУ участия в долевом строительстве от 01 февраля 2016 года (копия)
Объект оценки	Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 408,82 кв.м
Адреса объектов недвижимости	Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилые дома №3,5,7,9,10,11,13,15
Имущественные права на объекты	Право требования
Правообладатель	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом 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 отягощены 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 №3 – 113 508 000 рублей; Жилой дом №5 – 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 №13 – 193 044 000 рублей; Жилой дом №15 – 113 508 000 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. 1-4. 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.



Рис. 5. Проект фасада домов по строительному адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609)



Рис. 6. Проект фасада домов по строительному адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609)

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	№3	10	1	2	47,31
Итого					47,31

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.5

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
1	№5	39	4	ст	23,18
Итого					23,18

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.6

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
1	№7	39	4	ст	23,18
2	№7	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
Итого					47,18

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.7

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
1	№9	39	4	ст	23,18
Итого					23,18

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.8

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
1	№10	30	4	ст	26,32
2	№10	42	1	2	56,76
Итого					83,08

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.9

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
1	№11	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24
Итого					24,0

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.10

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
1	№13	8	1	2	56,76
2	№13	30	4	ст	26,32
3	№13	33	4	2	51,49
Итого					134,57

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.11

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.
1	№15	20	3	ст	26,32
Итого					26,32

Источник информации: данные Заказчика

Описание жилых домов

Таблица 6.12

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирные монолитно-кирпичные жилые дома
Серия дома	Индивидуальный проект
Предполагаемый срок сдачи Госкомиссии	2 квартал 2016 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	16 квартир
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 1. Строящийся жилой комплекс



Фото 2. Строящийся жилой комплекс



Фото 3. Строящийся жилой комплекс



Фото 4. Строящийся жилой комплекс



Фото 5. Строящийся жилой комплекс

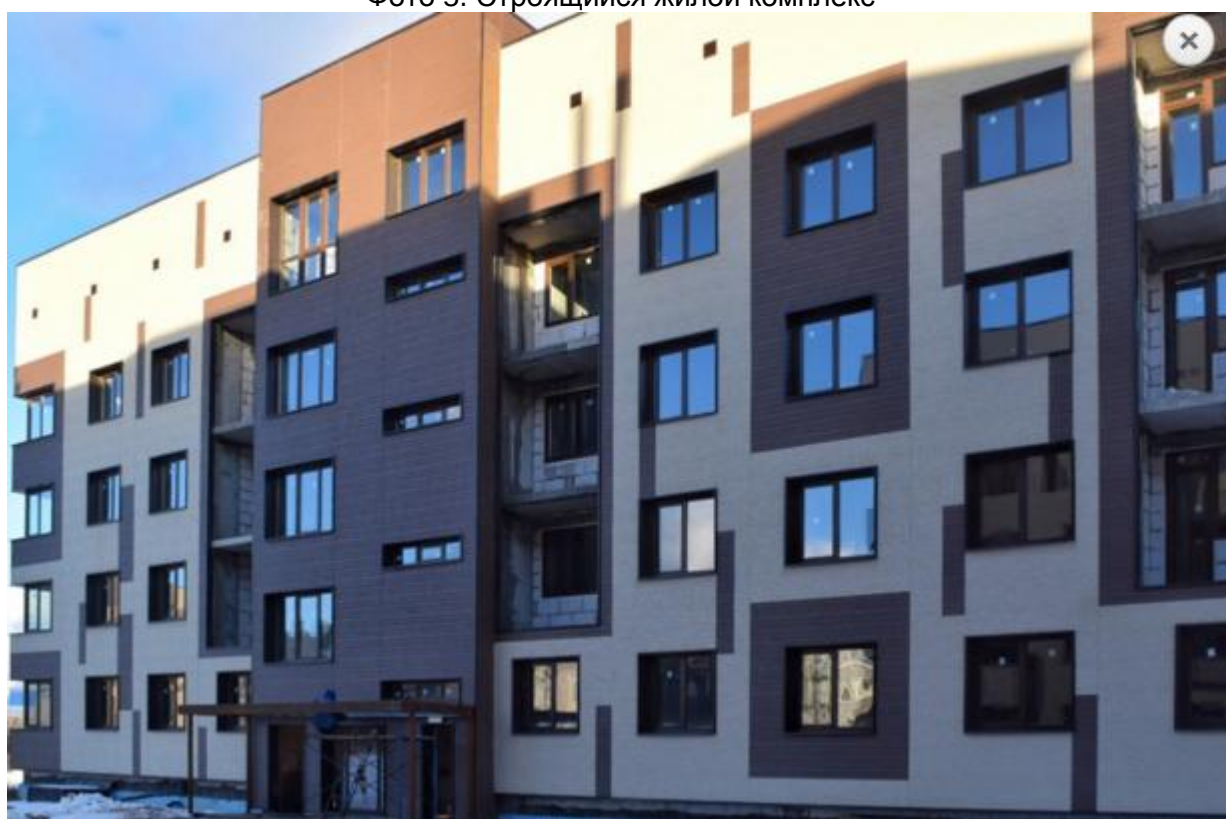


Фото 6. Строящийся жилой комплекс



Фото 7. Строящийся жилой комплекс¹

Вывод: запланированный к строительству объект отвечает современным требованиям к строительству.

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), жилые дома №3,5,7,9,10,11,13,15.

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



Рис. 4. Местоположение объектов недвижимости на карте Московской области

Описание прилегающей территории

Таблица 6.13

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.

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.

Выводы:

- ***Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.).***
- ***Положительным фактором является незначительная удаленность объекта оценки от ближайшей станции метрополитена «Бульвар Дмитрия Донского» (20 минут транспортной доступности).***

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

Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей.

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические;
- экономические;
- социально-демографические;
- технологические;
- правовые

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

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года).

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь --1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре –

снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году). Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%)/

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/2016090201>

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

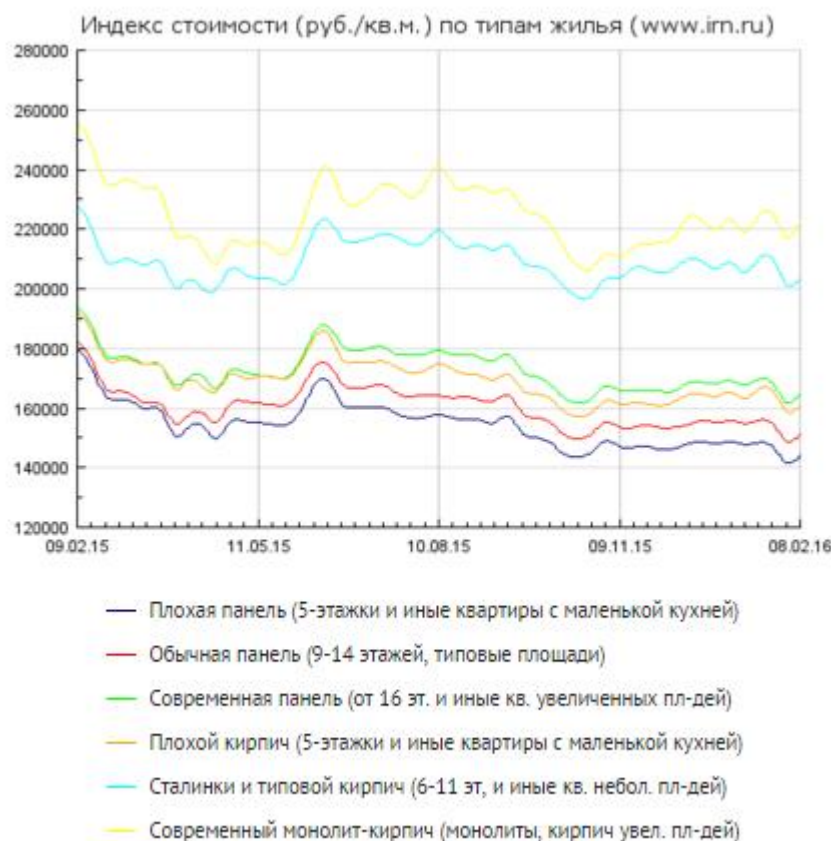
Наименование показателя	январь - ноябрь 2014 года	январь - ноябрь 2015 года	ноябрь 2015 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к октябрю 2015 года
Индекс промышленного производства	104,4	100,7	99,7 
Строительство	97,3	93,2	101,1 
Ввод в действие жилых домов	123,8	87,1	139,3 
Справочно: ввод жилья, млн. кв. м.	6,3	5,4	0,95 (ноябрь 2015 г.)
Розничная торговля	107,4	94,1	100,7 
Платные услуги	96,3	100,1	96,9 
Заработная плата, рублей (за январь – октябрь)	37 946,1	39 421,5	40 315,2 (октябрь 2015 г.)
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения	2,7	3,2	х
Инфляция (ноябрь в % к декабрю предыдущего года)	108,9	112,8	101,05 

Наименование показателя	январь – ноябрь 2015 года место в РФ
Промышленное производство	4
Строительство	3
Ввод в действие жилых домов	1
Розничная торговля	2
Платные услуги	2
Зарботная плата (за январь – октябрь)	13*
Уровень безработицы по МОТ	5

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

По итогам года неявное падение цен (скидки, торг) на уровне 10-15% в целом по вторичному рынку, по всей видимости, трансформируется в снижение заявленной стоимости недвижимости. Сократится количество продавцов, выставяющих явно завышенные ценники, увеличится доля квартир, близких по стоимости к нижней границе рынка, что, в свою очередь, потянет вниз средние цены – особенно на наименее дешевые и малоликвидные объекты. Обвала стоимости новостроек не ожидается, но новые объекты будут выходить по более низким ценам, подорожание в процессе строительства будет минимальным – в зависимости от объекта.



Источник информации: <http://www.imn.ru/gd/?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

В ноябре - декабре 2015 г. на первичном рынке жилья Москвы и Московской области были отмечены следующие тенденции:

- По итогам рассматриваемого периода уровень цен снизился во всем Московском регионе;
- За прошедший месяц объем предложения в количестве корпусов увеличился в пределах «большой» Москвы и сократился на рынке Московской области;
- Объем предложения выраженный в суммарной площади квартир увеличился в пределах «большой» Москвы и сократился на рынке Московской области;
- Индекс интернет активности и количество обращений в АН «Азбука Жилья» по вопросу приобретения квартиры в ноябре 2015 года снизился относительно октября.

В феврале 2015 года было заявлено, что в Москве в рамках антикризисной программы планируется ввести сразу несколько послаблений для инвестиционно-строительного бизнеса. Среди них - снижение налоговой нагрузки и технологических и градостроительных требований к проектам. Первая мера касается норм инсоляции. Предполагается, что дома разрешат строить более плотно, что даст возможность для экономии средств. Второй мерой поддержки застройщиков может стать снижение требования к обеспечению жилых домов машиноместами, которые находятся рядом с метро и хорошо обеспечены общественным транспортом. И, наконец, третья мера - это распространение норм ФЗ-214 на ЖСК и апартаменты

Правительство РФ приняло решение предоставить 20 млрд. рублей для субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на первичном рынке. Субсидии предоставляются на возмещение недополученных доходов кредитных организаций и АИЖК до уровня ключевой ставки ЦБ РФ. В случае снижения ключевой ставки ЦБ РФ до уровня 9,5% и ниже предоставление субсидий прекращается и может возобновиться на основании решения правительства РФ. Кредитный договор должен быть заключен в рублях в период с 1 марта 2015 года до 1 марта 2016 года. Размер кредита должен составлять до 8 млн. рублей - для жилых помещений, расположенных на территориях Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, и до 3 млн. рублей - для жилых помещений, расположенных на других территориях РФ. Заемщик должен оплатить за счет собственных средств не менее 20% стоимости приобретаемого жилого помещения. Субсидии будут получать кредитные организации с объемом выдачи жилищных (ипотечных) кредитов не менее 300 млн. рублей ежемесячно.

В марте 2015 года компания «СУ-155 Капитал» допустила дефолт при исполнении оферты. В компании заявили, что причиной неисполнения требования стало отсутствие средств по причине нарушения срока возврата займов (они были выданы за счет средств от размещения облигаций). После этого было объявлено, что «СУ-155» готовит иск в судебные инстанции с целью защиты своих интересов с облигациями «СУ-155 Капитал» и изучает возможность реструктуризации облигаций своей «дочки».

Московские власти, в апреле 2015 года приняли решение о переводе части апартаментов в статус жилых объектов. Однако, массового перевода апартаментов в жилье не предполагается, каждый проект будет рассматриваться индивидуально. Такое решение, призвано распространить действия 214-ФЗ в том числе на застройщиков апартаментов.

С 2016 года в Москве будет запрещено строительство панельных домов старых серий. При этом, по решению городских властей, при строительстве домов новых серий,

все помещения первых этажей должны быть нежилыми. Такое решение было принято для создания всей необходимой инфраструктуры в районах.

Программа «Жилье для российской семьи», согласно которой в 2014–2017 гг. в России планируется построить не менее 12 млн кв. м жилья экономкласса, стоимостью не более 35 тыс. рублей, начала свою работу. Соглашения о вступлении в программу заключили 65 субъектов РФ. 52 из них завершили отбор земельных участков, проектов и застройщиков. В 2015 году планируется ввести в эксплуатацию более 1 млн. кв. м жилья. На конец мая было реализовано около 200 квартир в разных регионах.

В июле 2015 года, государственные власти внесли значительные правки в ФЗ №122. Согласно последней редакции закона, застройщик будет обязан раскрывать для регулирующих органов сведения о банке, предоставившем гарантию, или о компании, застраховавшей его ответственность, также в законе утверждено увеличение размера ответственности застройщиков за ненадлежащее исполнение обязательств по договору в 2,5 раза — с 400 млн до 1 млрд руб. Закон также предусматривает внесение в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество записей о способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве. При этом, согласно закону расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования.

Руководитель рабочей группы по защите прав дольщиков Александр Хинштейн заявил о росте числа обманутых дольщиков за период январь - август 2015 г. на 16 тысяч человек или на 19%. Всего на контроле рабочей группы по защите прав дольщиков числится 83,5 тыс. человек, из которых почти 10 тыс. приходится на Подмоскowie и 8 тыс. на Москву. А. Хинштейн отметил, что, несмотря на совершенствование законодательства в отношении защиты покупателей за последние 10 лет, все еще имеет место присутствие на рынке компаний, действующих в обход законодательства.

В октябре столичные власти пересмотрели градостроительные нормы относительно размещения квартир на первых этажах возводимых зданий в сторону запрета. При этом запрет будет распространяться на все новые проекты, в том числе и на панельное домостроение. В этом случае, первые этажи панельных домов будут строиться в монолите, а далее надстраиваться типовым панельным жильем.

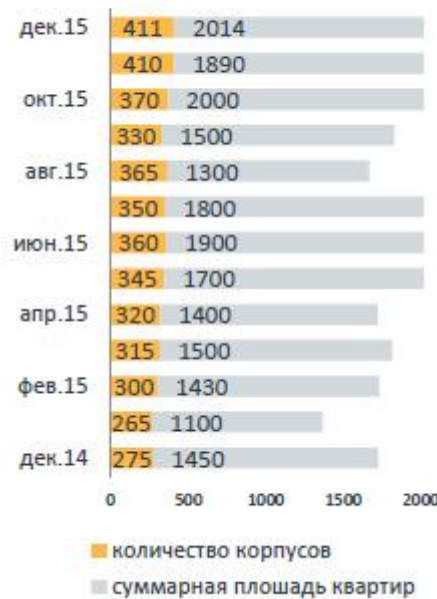
По состоянию на 1 декабря 2015 года было выделено всего 173 тыс. субсидированных ипотечных кредитов на сумму 309,2 млрд. (по данным министерства финансов), что составило менее половины от запланированного объема. Во-первых, более половины банков, принявших в участие в программе, так и не начали ее реализовывать. Также на результаты повлияло падение спроса в условиях ухудшающейся макроэкономической ситуации. Помимо этого, при составлении планов выдачи многие ориентировались на статистику 2014 года.

Первичный рынок жилья «старой» Москвы

В ноябре 2015 года объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы увеличился на 0,2% в количестве корпусов и на 6,6% в суммарной площади квартир.

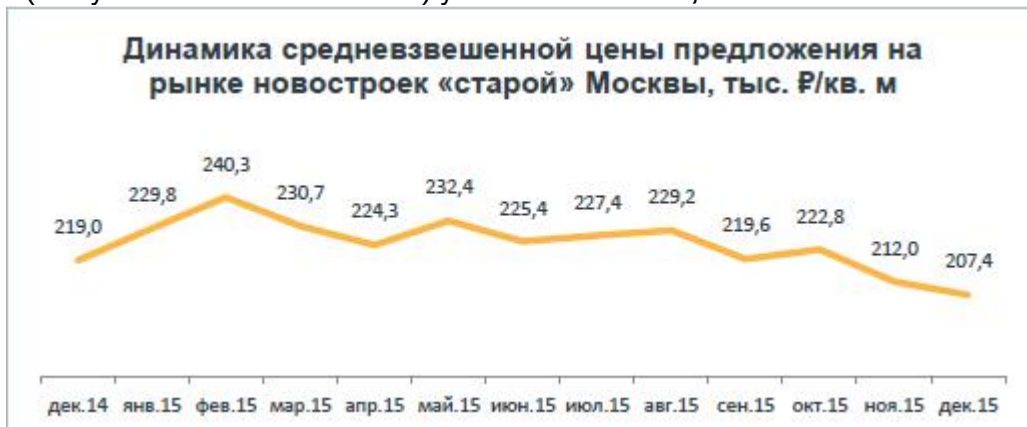
В годовом выражении объем предложения увеличился на 49,5% в количестве корпусов и на 38,9% в суммарной площади квартир.

Динамика объема предложения на рынке новостроек «старой» Москвы



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) уменьшилась на **2,2%** относительно предыдущего месяца, и по итогам ноября-декабря 2015 г. составила **207,4 тыс. ₽**.

В годовом выражении средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) уменьшилась на **5,3%**.



В распределении по классам, в ноябре-декабре 2015 года в цене уменьшились все новостройки: экономкласса на 1,4 %, до уровня в 145,7 тыс. ₽ /кв. м. Новостройки комфорт-класса уменьшились в цене на 2,0% до 158,2 тыс. ₽ /кв. м. Новостройки бизнес-класса уменьшились в цене на 2,9% до уровня 274,5 тыс. ₽ /кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «старой» Москвы



Ранжирование АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек, дек. 15/ноя. 15



По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы в декабре 2015 года отмечено в ЗелАО (80,3 тыс. руб.) и СВАО (160,1 тыс. руб.), а наибольший показатель в Центральном административном округе (414,04 тыс. руб.).

В годовом выражении, объем предложения в границах «старой» Москвы увеличился на 49,5% в количестве корпусов и на 38,9% в суммарной площади квартир.

Уровень средневзвешенной цены сократился на 5,3% относительно декабря 2014 года.

Первичный рынок жилья «новой» Москвы

В ноябре – начале декабря 2015 года объем предложения на первичном рынке жилья «новой» Москвы увеличился на 2,8% в количестве корпусов и на 1,6% в суммарной площади квартир.

В годовом выражении, объем предложения сократился на 9,7% в количестве корпусов и на 26,0% в суммарной площади квартир.

Динамика объема предложения на рынке новостроек «новой» Москвы



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «новой» Москвы сократилась на **1,3%** относительно предыдущего месяца, и по итогам ноября 2015 г. составила **103,7 тыс. ₽**.

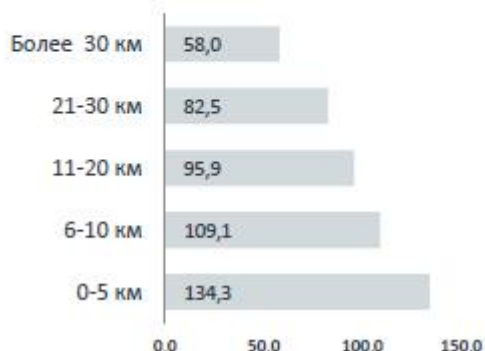


В распределении по классам, в ноябре-декабре 2015 г. средневзвешенная цена 1 кв. м на первичном рынке жилья бизнес-класса «новой» Москвы увеличилась на 0,3%, до уровня 143,0 тыс. ₽ соответственно. Средневзвешенная цена на первичном рынке жилья экономкласса в границах «новой» Москвы, по итогам ноября-декабря сократилась на 0,6% до уровня 101,7 тыс. ₽ /кв. м. Средневзвешенная цена предложения в новостройках комфорт-класса уменьшилась на 5,4% и составила 101,7 тыс. ₽ /кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «новой» Москвы



Средневзвешенная цена на первичном рынке «новой» Москвы в зависимости от расстояния от МКАД тыс. ₽



В ноябре 2015 г. средневзвешенная цена на первичном рынке «новой» Москвы в пределах 5 км. от МКАД составила 134,3 тыс. ₽ /кв. м. По мере удаления от границ «старой» Москвы уровень средневзвешенной цены снижался до 58,0 тыс. ₽ /кв. м.

Распределение объема предложения на первичном рынке «новой» Москвы в зависимости от удаленности от МКАД, в % от общего объема



По итогам ноября 2015 года объем предложения на первичном рынке «новой» Москвы был представлен неоднородно относительно удаленности от МКАД. Так, больше

всего предложения расположено в локациях на расстоянии от 6 до 10 км. от границ «старой» Москвы.

В годовом выражении, объем предложения в границах «новой» Москвы уменьшился на 9,7% в количестве корпусов и на 26,0% в суммарной площади квартир.

Уровень средневзвешенной цены увеличился на 2,7% относительно декабря 2014 года.

Уровень спроса

Потенциальный спрос на рынке новостроек Московского региона, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в ноябре 2015 г. сократился на 22,0% на ожиданиях выхода специальных новогодних предложений от застройщиков в декабре 2015 года.

Динамика индекса потенциального спроса на рынке новостроек Московского региона



Индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости в Московском регионе в отчетном месяце характеризовался снижением на 6,9% по отношению к октябрю 2015 года.

Динамика индекса потенциального спроса на рынке новостроек Московского региона



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.pф/news/kak-rastut-tseny-na-novostroyki-moskvy>).

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



Диаграмма 7.10. 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.irm.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, 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, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

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

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 ноября 2015 года сократился на 0,9% в количестве корпусов и на 0,7% в суммарной площади квартир.

Динамика объема предложения на рынке новостроек Московской области



Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек МО



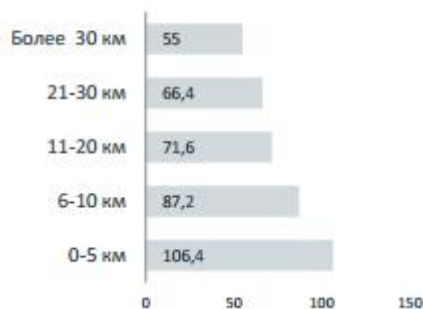
В Московской области по итогам ноября 2015 г. значение средневзвешенной цены кв. м сократилось на 0,2 % в сравнении с октябрём 2015 года, до 80,1 тыс. руб. В годовом выражении средневзвешенный уровень цен на первичном рынке МО увеличился на 5,4%. В МО цена кв. м квартир в новостройках экономкласса по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,5% до 77,9 тыс. руб./кв.м. На новостройки комфорт-класса цены снизились на 0,3%. Уровень цен на новостройки бизнес-класса увеличился на 4,7% до 141,2 тыс. руб./кв. м.



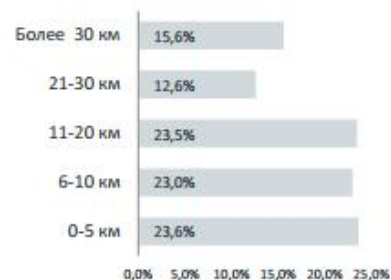
В распределении по материалу несущих стен зданий, средневзвешенная цена на кирпичные ново-стройки не изменилась и составила 66,8 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения панельного жилья увеличилась на 0,4% и составила 77,4 тыс. руб./кв. м. Уровень цен на квартиры в монолитных корпусах в октябре 2015 г. сократился на 0,7 % и составил 81,1 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена на первичном рынке МО в зависимости от расстояния от МКАД тыс. Р.



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



В ноябре – декабре 2015 г. средневзвешенная цена на первичном рынке МО в пределах 5 км. от МКАД составила 106,4 тыс. руб./кв.м. По мере удаления от границ «старой» Москвы уровень средневзвешенной цены снижался до 55,0 тыс. руб./кв.м. на удаленности более 30 км.

В ноябре-декабре 2015 года объем предложения на первичном рынке МО был распределен примерно равномерно на расстоянии от 0 до 20 км. от МКАД. Больше всего предложения расположено в локациях на расстоянии от 11 до 20 км. от границ «старой» Москвы, меньше всего объем распределен на расстоянии 21- 30 км.

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

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - 1,3%).

В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам ноября 2015 года сократился на 0,9% в количестве корпусов и на 0,7% в суммарной площади квартир.

В ноябре-декабре 2015 года объем предложения на первичном рынке МО был распределен примерно равномерно на расстоянии от 0 до 20 км. от МКАД. Больше всего предложения расположено в локациях на расстоянии от 11 до 20 км. от границ «старой» Москвы, меньше всего объем распределен на расстоянии 21- 30 км.

Средняя стоимость квартир в Жилом комплексе «Булатниково», в котором расположены объекты оценки составляет 90000-110000 руб./кв.м.

Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости эконом-класса.

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.arn.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 трех аналогичных домах (жилой дом №9, жилой дом №10, жилой дом №11). 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 однокомнатной квартиры, на основе сравнительного подхода, приведены в таблице 8.4.1.

Таблица 8.4.1

Описание объектов-аналогов для однокомнатной квартиры

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	Квартира-студия, 26,32 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	2 723 000
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №14	Квартира-студия, 30,0 кв. м, на 2 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	3 049 000
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №11	Квартира-студия, 30,0 кв. м, на 4 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	3 207 570
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №5	Квартира-студия, 23,20 кв. м, на 2 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	2 700 000
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	Квартира-студия, 26,30 кв. м, на 2 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	2 929 000

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

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости квадратного метра двухкомнатной квартиры, на основе сравнительного подхода, приведены в таблице 8.4.2.

Таблица 8.4.2

Описание объектов-аналогов для двухкомнатной квартиры

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №13	Двухкомнатная квартира, 55,0 кв. м, на 3 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	4 999 000
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №10	Двухкомнатная квартира, 55,0 кв. м, на 4 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	5 300 000
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №8	Двухкомнатная квартира, 46,20 кв. м, на 1 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	4 499 000
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №1	Двухкомнатная квартира, 48,40 кв. м, на 4 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	4 600 000
февраль 2016 года	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №14	Двухкомнатная квартира, 47,30 кв. м, на 4 этаже 4-х этажного монолитно-кирпичного дома, без отделки, срок сдачи дома: II квартал 2016 г.	4 500 000

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

8.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.4.3

Определение рыночной стоимости права требования на 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. 8-495-151-07-58	http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-151-07-58	http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-151-07-58	http://vidnoye.cian.ru/sale/fl/at/29127628/ , тел. 8-495-134-61-33	http://vidnoye.cian.ru/sale/fl/at/29128288/ , 8-495-134-61-33
Цена предложения	Руб.	?	2 723 000	3 049 000	3 207 570	2 700 000	2 929 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	23,18	26,32	30,00	30,00	23,20	26,30
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	103457	101633	106919	116379	111369
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.		103 457	101 633	106 919	116 379	111 369
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.		103 457	101 633	106 919	116 379	111 369
3. Условия продажи		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		103 457	101 633	106 919	116 379	111 369
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		103 457	101 633	106 919	116 379	111 369
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		09 февраля 2016 г.	февраль 2016 г.	февраль 2016 г.	февраль 2016 г.	февраль 2016 г.	февраль 2016 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		103 457	101 633	106 919	116 379	111 369
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 №13	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 №11	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 №13
<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 2016 года	II квартал 2016 года	II квартал 2016 года	II квартал 2016 года	II квартал 2016 года	II квартал 2016 года
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.Физические характеристики							
9.1.Общая площадь	кв.м.	23,18	26,32	30,00	30,00	23,20	26,30
<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		4/4	3/4	2/4	4/4	2/4	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	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		103457	101633	106919	116379	111369
Общая валовая коррекция	%		0	0	0	0	0
Весовой коэффициент			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации		5,56%	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.	107 951	103457 × 0,2 + 101633 × 0,2 + 106919 × 0,2 + 116379 × 0,2 + 111369 × 0,2 = 107951				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	2 502 304					

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на помещение жилого назначения 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 конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае за дольщиками закреплено право требования, как на объект оценки, так и на объекты-аналоги, корректировка не вводится.

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

На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно-аналитический бюллетень «Rway», журналы «Профиль», «Эксперт» и др.) можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке жилой недвижимости Московской области колеблется в пределах от 1 до 2%.

В данном случае для аналогов торг не уместен, так как они все предлагаются от Застройщика.

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 феврале 2016 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 2016 года. Аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также будут сданы во 2 квартале 2016 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:* Все сравниваемые объекты являются 1-комнатными квартирами-студиями жилого назначения стандартной общей площадью 20-35 кв.м., - введения поправки не требуется.

б) *материал стен:* материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянuto, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, как и аналоги №1-№5, корректировки не вносятся.

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 8.4.4

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	Это самая сложная разновидность ремонта помещения жилого назначения, отличается сложными

отделка	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*

Первый этаж

Если рассматривать дома, построенные в прошлом веке, и современные типовые панели, то первые этажи по сравнению с остальными квартирами действительно смотрятся проигрышно. Их главный минус – весьма низкий уровень безопасности: в таких домах с неогороженной территорией падкие на чужое имущество граждане могут забраться в квартиру через окно, особенно - если не предусмотреть какую-либо охранную систему и не поставить решетки на окнах.

Впрочем, решетки создают ощущение, что находишься в темнице: они портят интерьер и нарушают освещение. К тому же в случае пожара могут стать неожиданным препятствием - если решетки не раскладные, через окно на улицу не выберешься.

Среди других недостатков - слабая инсоляция и, как правило, не очень привлекательные виды из окон. Если окна обращены на улицу, то практически нет шансов избежать вида на проезжающие автомобили и спящих пешеходов. А вместе с этим повышенного уровня шума и загазованности воздуха.

Дополнительный минус есть и у объектов, соседствующих с коммерческими помещениями или магазинами. Не очень приятно и соседство с подвалом, оно чревато повышенной сыростью, неприятными запахами, комарами, угрозой затопления по сравнению с более высокими квартирами. В гости могут заглянуть и крысы. Также на первых этажах может быть холоднее зимой, во-первых, из-за промерзания стен и фундамента, а во-вторых, из-за часто открывающихся дверей в подъезде.

Еще минус - квартиры на первых этажах, как правило, не имеют балконов.

Последний этаж

В старых домах верхние квартиры тоже не выглядят привлекательными. Здесь самая большая проблема - квартиру может затопить, если вдруг потечет крыша. К тому же крыша может сильно нагреваться на солнце, и тогда в квартирах становится жарко и душно, приходится устанавливать более мощные кондиционеры. Да и с точки зрения безопасности это не лучший вариант, так как у грабителей есть возможность попасть в жилые помещения через крышу.

Но в новых домах, и в монолитных, и в панельных, такие проблемы предупреждены, так как над последним жилым этажом строится еще технический этаж, который принимает на себя всю тяжесть соседства с крышей. Ушла в прошлое и проблема, связанная с шумом лифтовой шахты: в новых проектах лифты отделены от квартир лифтовым холлом.

Поэтому сегодня квартиры на последних этажах – это порою самые лучшие предложения, ведь у них много плюсов: лучшие панорамные виды на окружающие окрестности, пониженный уровень шума от дорог, оставшихся где-то далеко внизу, меньшая загазованность воздуха и отсутствие соседей наверху.

Теперь застройщики на последних этажах размещают оригинальные и шикарные квартиры.

Стоимость

Естественно, плюсы и минусы первых и последних этажей отражаются в их цене. В старых домах, в особенности в 5- и 9-этажных хрущевках, и первые, и последние этажи, отличающиеся серьезными недостатками, продаются с существенным дисконтом. Квартиры на первом этаже стоят в среднем на 20% дешевле аналогичных, расположенных на других этажах этого же дома, а на последнем могут терять в цене около 10%.

В новых жилых комплексах экономкласса, в типовых панелях не самых новых серий, так же как и в старом жилфонде, первые и последние этажи тоже уценяются, но не существенно. Дисконт по первому (а в большинстве проектов и по второму) этажу может достигать 10%, а скидка на последние этажи составляет, как правило, около 5%. А вот в проектах более высокого класса, в панелях последних серий и в монолитных домах с индивидуальными проектами скидки предоставляются обычно только на жилье на первом (втором) этаже, квартиры же на самом верху считаются ничем не уступающими другим вариантам, а иногда даже отличаются лучшими характеристиками, поэтому продаются даже по более высоким ценам. Дисконт же на нижний этаж не велик, в среднем 3-5%. А на верхних этажах располагаются лучшие квартиры - двухуровневые и экологичные.³

Рассматриваемый жилой комплекс является малоэтажным (1-4 этажа), и Застройщик не делает скидки на первый и последний этаж. Стоимость квартир, расположенным на 1-ом, 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:

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

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.

³ Источник информации: <http://www.metrinfo.ru>

Таблица 8.4.5

Определение рыночной стоимости права требования на двухкомнатную квартиру общей площадью 51,49 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 №13

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-151-07-58	http://ks-bulatnikovo.ru , тел. 8-495-151-07-58	http://vidnoye.cian.ru/sale/fl/at/29127628/ , тел. 8-495-134-61-33	http://vidnoye.cian.ru/sale/fl/at/24738418/ , тел. 8-916-868-19-60	http://vidnoye.cian.ru/sale/fl/at/42363666/ , 8-495-134-61-33
Цена предложения	Руб.	?	4 999 000	5 300 000	4 499 000	4 600 000	4 500 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	51,49	55,00	55,00	46,20	48,40	47,30
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	90891	96364	97381	95041	95137
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.		90 891	96 364	97 381	95 041	95 137
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.		90 891	96 364	97 381	95 041	95 137
3. Условия продажи		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		90 891	96 364	97 381	95 041	95 137
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		90 891	96 364	97 381	95 041	95 137

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		09 февраля 2016 г.	февраль 2016 г.	февраль 2016 г.	февраль 2016 г.	февраль 2016 г.	февраль 2016 г.
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		90 891	96 364	97 381	95 041	95 137
6. Местоположение		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 №13	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 №8	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №1	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, дом №14
Корректировка	%		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
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8. Срок сдачи дома		II квартал 2016 года	II квартал 2016 года	II квартал 2016 года	II квартал 2016 года	II квартал 2016 года	II квартал 2016 года
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9.Физические характеристики							
9.1.Общая площадь	кв.м.	51,49	55,00	55,00	46,20	48,40	47,30
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9.2. Материал стен		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9.3. Внутренняя отделка		Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Корректировка	%		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	3/4	4/4	1/4	4/4	4/4
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.		90891	96364	97381	95041	95137
Общая валовая коррекция	%		0	0	0	0	0
Весовой коэффициент			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации		2,60%	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.	94 963	90891 × 0,2 + 96364 × 0,2 + 97381 × 0,2 + 95041 × 0,2 + 95137 × 0,2 = 94963				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	4 889 645					

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на помещение жилого назначения 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 конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае за дольщиками закреплено право требования, как на объект оценки, так и на объекты-аналоги, корректировка не вводится.

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

На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно-аналитический бюллетень «Rway», журналы «Профиль», «Эксперт» и др.) можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке жилой недвижимости Московской области колеблется в пределах от 1 до 2%.

В данном случае для аналогов корректировки не вносятся, так как все квартиры предлагаются от Застройщика, торг не уместен.

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 феврале 2016 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 №13 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 2016 года. Объекты-аналоги №1-5 будут сданы ранее во 2 квартале 2016 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*: Все сравниваемые объекты являются 2-комнатными помещениями жилого назначения стандартной общей площадью 45-70 кв.м., - введения поправки не требуется.

б) *материал стен*: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянuto, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, как и аналоги №1, №2, №3, №4, №5, корректировки не вносятся.

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 8.4.6

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%.

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*

Первый этаж

Если рассматривать дома, построенные в прошлом веке, и современные типовые панели, то первые этажи по сравнению с остальными квартирами действительно смотрятся проигрышно. Их главный минус – весьма низкий уровень безопасности: в таких домах с неогороженной территорией падкие на чужое имущество граждане могут забраться в квартиру через окно, особенно - если не предусмотреть какую-либо охранную систему и не поставить решетки на окнах.

Впрочем, решетки создают ощущение, что находишься в темнице: они портят интерьер и нарушают освещение. К тому же в случае пожара могут стать неожиданным препятствием - если решетки не раскладные, через окно на улицу не выберешься.

Среди других недостатков - слабая инсоляция и, как правило, не очень привлекательные виды из окон. Если окна обращены на улицу, то практически нет шансов избежать вида на проезжающие автомобили и спящих пешеходов. А вместе с этим повышенного уровня шума и загазованности воздуха.

Дополнительный минус есть и у объектов, соседствующих с коммерческими помещениями или магазинами. Не очень приятно и соседство с подвалом, оно чревато повышенной сыростью, неприятными запахами, комарами, угрозой затопления по сравнению с более высокими квартирами. В гости могут заглянуть и крысы. Также на первых этажах может быть холоднее зимой, во-первых, из-за промерзания стен и фундамента, а во-вторых, из-за часто открывающихся дверей в подъезде.

Еще минус - квартиры на первых этажах, как правило, не имеют балконов.

Последний этаж

В старых домах верхние квартиры тоже не выглядят привлекательными. Здесь самая большая проблема - квартиру может затопить, если вдруг потечет крыша. К тому же крыша может сильно нагреваться на солнце, и тогда в квартирах становится жарко и душно, приходится устанавливать более мощные кондиционеры. Да и с точки зрения безопасности это не лучший вариант, так как у грабителей есть возможность попасть в жилые помещения через крышу.

Но в новых домах, и в монолитных, и в панельных, такие проблемы предупреждены, так как над последним жилым этажом строится еще технический этаж, который принимает на себя всю тяжесть соседства с крышей. Ушла в прошлое и проблема, связанная с шумом лифтовой шахты: в новых проектах лифты отделены от квартир лифтовым холлом.

Поэтому сегодня квартиры на последних этажах – это порою самые лучшие предложения, ведь у них много плюсов: лучшие панорамные виды на окружающие окрестности, пониженный уровень шума от дорог, оставшихся где-то далеко внизу, меньшая загазованность воздуха и отсутствие соседей наверху.

Теперь застройщики на последних этажах размещают оригинальные и шикарные квартиры.

Стоимость

Естественно, плюсы и минусы первых и последних этажей отражаются в их цене. В старых домах, в особенности в 5- и 9-этажных хрущевках, и первые, и последние этажи, отличающиеся серьезными недостатками, продаются с существенным дисконтом. Квартиры на первом этаже стоят в среднем на 20% дешевле аналогичных, расположенных на других этажах этого же дома, а на последнем могут терять в цене около 10%.

В новых жилых комплексах экономкласса, в типовых панелях не самых новых серий, так же как и в старом жилфонде, первые и последние этажи тоже уценяются, но не существенно. Дисконт по первому (а в большинстве проектов и по второму) этажу может достигать 10%, а скидка на последние этажи составляет, как правило, около 5%. А вот в проектах более высокого класса, в панелях последних серий и в монолитных домах с индивидуальными проектами скидки предоставляются обычно только на жилье на первом (втором) этаже, квартиры же на самом верху считаются ничем не уступающими другим вариантам, а иногда даже отличаются лучшими характеристиками, поэтому продаются даже по более высоким ценам. Дисконт же на нижний этаж не велик, в среднем 5%. А на верхних этажах располагаются лучшие квартиры - двухуровневые и эколофты.⁴

Рассматриваемый жилой комплекс является малоэтажным (1-4 этажа), и Застройщик не делает скидки на первый и последний этаж. Стоимость квартир, расположенным на 1-ом, 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.

⁴ Источник информации: <http://www.metrinfo.ru>

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов жилого назначения, расположенных в жилом корпусе по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №3

Таблица 8.4.7

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	дом №3	10	1	2	47,31	94 963	4 492 700
Итого					47,31		4 492 700

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов жилого назначения, расположенных в жилом корпусе по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом 5

Таблица 8.4.8

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	дом №5	39	4	ст	23,18	107 951	2 502 304
Итого					23,18		2 502 304

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов жилого назначения, расположенных в жилом корпусе по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №7

Таблица 8.4.9

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	дом №7	39	4	ст	23,18	107 951	2 502 304
2	дом №7	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24	107 951	2 590 824
Итого					47,18		5 093 128

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов жилого назначения, расположенных в жилом корпусе по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом 9

Таблица 8.4.10

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	дом №9	39	4	ст	23,18	107 951	2 502 304
Итого					23,18		2 502 304

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов жилого назначения, расположенных в жилом корпусе по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №10

Таблица 8.4.11

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	дом №10	30	4	ст	26,32	107 951	2 841 270
2	дом №10	42	1	2	56,76	94 963	5 390 100
Итого					83,08		8 231 370

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов жилого назначения, расположенных в жилом корпусе по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом 11

Таблица 8.4.12

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	дом №11	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24	107 951	2 590 824
Итого					24,0		2 590 824

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов жилого назначения, расположенных в жилом корпусе по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом №13

Таблица 8.4.13

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	дом №13	8	1	2	56,76	94 963	5 390 100
2	дом №13	30	4	ст	26,32	107 951	2 841 270
3	дом №13	33	4	2	51,49	94 963	4 889 645
Итого					134,57		13 121 015

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов жилого назначения, расположенных в жилом корпусе по адресу: Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3 (кадастровый номер земельного участка 50:21:030210:609), жилой дом 15

Таблица 8.4.14

№ п/п	Строительный адрес	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	дом №15	20	3	ст	26,32	107 951	2 841 270
Итого					26,32		2 841 270

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; 9.2; 9.3; 9.4; 9.5; 9.6; 9.7; 9.8.

Таблица 9.1

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	№3	10	1	2	47,31	4 492 700
Итого					47,31	4 492 700 (Четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи семьсот)

Таблица 9.2

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	№5	39	4	ст	23,18	2 502 304
Итого					23,18	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре)

Таблица 9.3

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	№7	39	4	ст	23,18	2 502 304
2	№7	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24	2 590 824
Итого					47,18	5 093 128 (Пять миллионов девяносто три тысячи сто двадцать восемь)

Таблица 9.4

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	№9	39	4	ст	23,18	2 502 304
Итого					23,18	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре)

Таблица 9.5

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	№10	30	4	ст	26,32	2 841 270
2	№10	42	1	2	56,76	5 390 100
Итого					83,08	8 231 370 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста семьдесят)

Таблица 9.6

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	№11	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24	2 590 824
Итого					24,0	2 590 824 (Два миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьсот двадцать четыре)

Таблица 9.7

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	№13	8	1	2	56,76	5 390 100
2	№13	30	4	ст	26,32	2 841 270
3	№13	33	4	2	51,49	4 889 645
Итого					134,57	13 121 015 (Тринадцать миллионов сто двадцать одна тысяча пятнадцать)

Таблица 9.8

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	№15	20	3	ст	26,32	2 841 270
Итого					26,32	2 841 270 (Два миллиона восемьсот сорок одна тысяча двести семьдесят)

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.



«09» февраля 2016 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; 10.2; 10.3; 10.4; 10.5; 10.6; 10.7; 10.8 - Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	№3	10	1	2	47,31	4 492 700
Итого					47,31	4 492 700 (Четыре миллиона четыреста девяносто две тысячи семьсот)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	№5	39	4	ст	23,18	2 502 304
Итого					23,18	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	№7	39	4	ст	23,18	2 502 304
2	№7	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24	2 590 824
Итого					47,18	5 093 128 (Пять миллионов девяносто три тысячи сто двадцать восемь)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	№9	39	4	ст	23,18	2 502 304
Итого					23,18	2 502 304 (Два миллиона пятьсот две тысячи триста четыре)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	№10	30	4	ст	26,32	2 841 270
2	№10	42	1	2	56,76	5 390 100
Итого					83,08	8 231 370 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча триста семьдесят)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	№11	52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24	2 590 824
Итого					24,0	2 590 824 (Два миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьсот двадцать четыре)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	№13	8	1	2	56,76	5 390 100
2	№13	30	4	ст	26,32	2 841 270
3	№13	33	4	2	51,49	4 889 645
Итого					134,57	13 121 015 (Тринадцать миллионов сто двадцать одна тысяча пятнадцать)

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	№15	20	3	ст	26,32	2 841 270
Итого					26,32	2 841 270

№ п/п	Дом	Квартира	Этаж	Комнат	Площадь приведенная, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
						(Два миллиона восемьсот сорок одна тысяча двести семьдесят)

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. Федеральный стандарт «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 327;
8. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
9. 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).
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. 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 Мособлупрополиграфиздата, 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



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15

«07» апреля 2015 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. Открытое страховое 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 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 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), ознакомлен 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 (бездействием) 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 «22» апреля 2015 года по «21» апреля 2016 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, заявленные Страхователю 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 п.п. 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 **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).**
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:** По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 23.500,- (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с условиями и сроком по 28.04.2015 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:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – заместитель страхового московских продаж:
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-
3/15 от 19.02.2015 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, 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
Директор (автор) [подпись]
Государственный институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации

Титул, МП, Москва 2012 44



СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1586FB40R1646

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 противоречащее 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 оценщики, 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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	405 000 руб. 00 коп. (Четыреста пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0405%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безличного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двасти две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «21» апреля 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика 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 0,5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 24 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: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика:  /Д.Г. Старостин/

Дата выдачи Страхового полиса: «17» апреля 2015 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

vidnoye.cian.ru/sale/flat/29127628/

недвижимость в онлайн - продажа 1-комнатной квартир в Ленинском районе - д. Жабинское

ЖК «Будетно» в ЖК «Будетно»
Московская область, Ленинский район, д. Жабинское, Ленинская ул.
1000000 кв. м

2 700 000 руб. звоните по телефону
116 400 руб за кв. м

Общая информация:
Этаж: 1/4
Тип дома: панельный, кирпичный
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 23,2 кв. м
Площадь кухни: -
Жилая площадь: -
Площадь лоджии: -
Состояние: 1 этаж, 1 этаж
Высота: 1 этаж, 1 этаж
Лифт: 1 этаж, 1 этаж
Техподпол: нет
Выход во двор: да, в садик

Дополнительно: **КВАРТИРЫ** **в ЖК «Будетно»** **в ЖК «Будетно»**
Квартиры с отделкой в современном и комфортабельном ЖК «Будетно» в районе д. Жабинское. Апартаменты на Вышнем Мещинском - в г. Москва. Готовность - 4 кв. 2015 год. Элегантная и современная территория, школа, детский сад, торговый комплекс. Уютная обстановка. Площадь до 33 кв. м. Скорость для комплексной сделки по ипотеке до 4% от стоимости квартиры! Ипотека и материнский капитал и куплю квартиру в рассрочку!

Продавец: **НБАТСТРОЙ**
+7 493 134 61-33
Самостоятельно, без комиссии и посредников

Контентный Продавец Эксперт



ЖК «Грида» на ул. Гурьяна 23/14
Только до 15 февраля условия 2015 года: квартиры в Москве от 121 000 кв. м на территории ЖК, ипотека 4%

<http://vidnoye.cian.ru/sale/flat/29127628/>

vidnoye.cian.ru/sale/flat/29128288/

недвижимость в онлайн - продажа 1-комнатной квартир в Ленинском районе - д. Жабинское

ЖК «Будетно» в ЖК «Будетно»
Московская область, Ленинский район, д. Жабинское, Ленинская ул.
1000000 кв. м

2 929 000 руб. звоните по телефону
116 214 руб за кв. м

Общая информация:
Этаж: 1/4
Тип дома: панельный, кирпичный
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 26,5 кв. м
Площадь кухни: -
Жилая площадь: -
Площадь лоджии: -
Состояние: 1 этаж, 1 этаж
Высота: 1 этаж, 1 этаж
Лифт: 1 этаж, 1 этаж
Техподпол: нет
Выход во двор: да, в садик

Дополнительно: **КВАРТИРЫ** **в ЖК «Будетно»** **в ЖК «Будетно»**
Квартиры с отделкой в современном и комфортабельном ЖК «Будетно» в районе д. Жабинское. Апартаменты на Вышнем Мещинском - в г. Москва. Готовность - 4 кв. 2015 год. Элегантная и современная территория, школа, детский сад, торговый комплекс. Уютная обстановка. Площадь до 33 кв. м. Скорость для комплексной сделки по ипотеке до 4% от стоимости квартиры! Ипотека и материнский капитал и куплю квартиру в рассрочку!

Продавец: **НБАТСТРОЙ**
+7 493 134 61-33
Самостоятельно, без комиссии и посредников

Контентный Продавец Эксперт



Апартаменты в Белорусской
От 112 тысяч руб. Последний этаж, отличный вид с 1 этажа

КВАРТИРЫ в ЖК «Будетно»
Ипотека от 11 кв. м. Квартиры с преимущественно отделкой и современным паркетом.

<http://vidnoye.cian.ru/sale/flat/29128288/>

vidnoye.cian.ru/sale/flat/24738418/

Недвижимость в Москве - Продажа двухкомнатных квартир в Ленинском районе - д. Жабкино - метро Ленинск

2-комн. кв. в ЖК «Бултыха-Ковчег»
 Московская область, Ленинский район, д. Жабкино, Ленинская ул.
 10083878 кв. м²

4 400 000 руб. звоните по телефону
 95 641 руб./кв.м

Общая информация:
 Этаж: 4/4
 Тип дома: монолитно-кирпичный, кирпич-новострой
 Тип продажи: 21.4 ФФ
 Общая площадь: 48.4 м²
 Площадь кухни: 17.4-20.1 м²
 Жилая площадь: 27.2 м²
 Площадь спальни: 9.1 м²
 Санузел: 1 шт.
 Балкон: 1 лодж. + 1 тер.
 Лифт: 1 этаж + 1 этаж
 Телевизор: нет
 Вид из окна: двор и улица

Представитель: ID 2049833
 +7 916 000-17-60

Описание: 2-х комнатная квартира с отличной чистой отделкой находится в ЖК Бултыха (запуск 1) Вид из окна - Ленинская ул. Дом построен, готов к заселению. Квартира расположена на 4 этаже - из здания монолитно-кирпичного дома сверху виден Ленинский район. Общая площадь 48.4 кв.м., жилая 27.2 кв.м. Пол - ламинат в комнате, кухне и холле, паркетная доска в спальне. Пластиковые стеклопакеты, входная металлическая дверь. Природный творческий вид на окна на живописный лес на север и запад. Готовность пока по ДДУ. Цена ниже, чем у застройщика ЖК Бултыха - это современный комфортабельный жилой квартал расположенный в Ленинском районе Московской области всего в 1.5 км от Насосной станции Снегоснабжения и Каширского шоссе. Собственный детский сад, школа, спортивно-оздоровительный комплекс, поликлиника, магазины, торговые и детские площадки, пункты бытового обслуживания. До комплекса легко добраться автобусом или от станции метро Бульвар Дмитрия Донского всего 10 мин пешком от жд станции Битца. 114-65. Быстрый выход на сделку. После получения ключей цена будет выше!

Остаток 2-х квартир для площади 75-го квартала. 25.12.2015

ЖК «Горка» на реке Гусино-Зубце
 Только до 25 февраля условия 2012 года: квартиры в Новом от 121 000 кв.м. на расстоянии 0.6 км от центра мкр.

Решение есть! ЖК «Бултыха-Ковчег»
 Уникальный по дизайну, стилю, духу в 2 минуты от метро, отличная планировка и отделка - идеальное решение.

<http://vidnoye.cian.ru/sale/flat/24738418/>

vidnoye.cian.ru/sale/flat/29128054/

Недвижимость в Москве - Продажа двухкомнатных квартир в Ленинском районе - д. Жабкино

2-комн. кв. в ЖК «Бултыха-Ковчег»
 Московская область, Ленинский район, д. Жабкино, Ленинская ул.
 10083878 кв. м²

4 499 000 руб. звоните по телефону
 97 381 руб./кв.м

Общая информация:
 Этаж: 1/4
 Тип дома: монолитно-кирпичный
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 46.2 м²
 Площадь кухни: -
 Жилая площадь: -
 Площадь спальни: -
 Санузел: 1 санузел + 1 тер.
 Балкон: 1 лодж. + 1 тер.
 Лифт: 1 этаж + 1 этаж
 Телевизор: нет
 Вид из окна: двор и улица

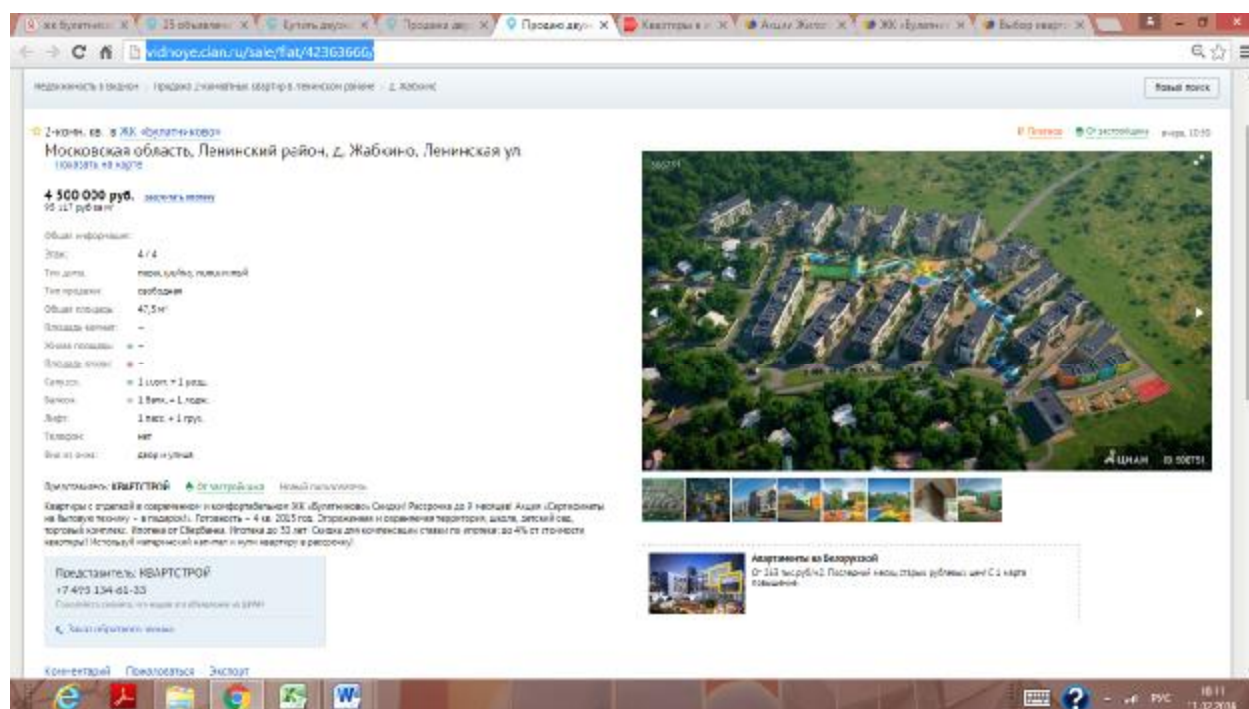
Представитель: НВАРСТРОЙ
 +7 495 134-61-33

Описание: Квартал с отличной и современной планировкой находится в ЖК «Бултыха-Ковчег» (запуск 1) Вид из окна - Ленинская ул. Дом построен, готов к заселению. Квартира расположена на 1 этаже - из здания монолитно-кирпичного дома сверху виден Ленинский район. Общая площадь 46.2 кв.м., жилая 27.2 кв.м. Пол - ламинат в комнате, кухне и холле, паркетная доска в спальне. Пластиковые стеклопакеты, входная металлическая дверь. Природный творческий вид на окна на живописный лес на север и запад. Готовность пока по ДДУ. Цена ниже, чем у застройщика ЖК Бултыха - это современный комфортабельный жилой квартал расположенный в Ленинском районе Московской области всего в 1.5 км от Насосной станции Снегоснабжения и Каширского шоссе. Собственный детский сад, школа, спортивно-оздоровительный комплекс, поликлиника, магазины, торговые и детские площадки, пункты бытового обслуживания. До комплекса легко добраться автобусом или от станции метро Бульвар Дмитрия Донского всего 10 мин пешком от жд станции Битца. 114-65. Быстрый выход на сделку. После получения ключей цена будет выше!

ЖК «Бултыха-Ковчег»
 Квартиры с отличной планировкой от 5.9% ниже рынка! Сделка до 25.12.2015

ЖК «Бултыха-Ковчег»
 Квартиры с отличной планировкой от 5.9% ниже рынка! Сделка до 25.12.2015

<http://vidnoye.cian.ru/sale/flat/29128054/>



<http://vidnoye.cian.ru/sale/flat/42363666/>

Информация по всем остальным объектам получена со слов менеджера отдела продаж компании Застройщика по телефонам 8-495-151-07-58 (<http://ks-bulatnikovo.ru/>).

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
(необязано зачеркнуть)

Малоэтажный 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.

(краткое проектное характеристика, 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.
заместителя директора
строительного комитета № 5
 должностное лицо, уполномоченное сотрудником органа, осуществляющего
 выдачу разрешения на строительство)

"10" июля 2016 г.



А. П. Мещеряков
 (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)

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
 (неуживое зачеркнуть)

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

4-этажный односекционный 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 односекционный 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 односекционный 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 односекционный 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

(краткое проектное 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 " 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 " ____ " ____ 20__ г.

должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" ____ " ____ 20__ г.

М.П.

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

состоит из 1 листа

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 малоэтажного 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 малоэтажного 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 цветное решение. Фасады навесные вентилируемые с применением фиброцементных фактурных панелей «КМЕВ».

Окна квартир – двухкамерный металлопластиковый стеклопакет СПД 4 М1 – ArI6-4M1-ArI-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-стеновая 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 флизолола 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	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

2.7.5. 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	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

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	Количество 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	Количество 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 подвесного 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 С (оранжевый), Pantone 367 С (зеленый), Pantone 3255 С (бирюзовый), Pantone 394 С (желтый). Производитель ArchSkin.

Витражи и окна – Алюминиевый профиль типа «Шуко» российского производства. Двухкамерный стеклопакет. Цвет импостов и переплетов по Pantone 4515 С. Деревянная рейка с размерами 50х100мм. Цвет по Pantone 4515 С (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 №КС543 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, пеней) 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.

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 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: 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 №011968837 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 малозэтажного 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 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 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 роша). 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» с 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 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 №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:

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" $d=150\text{мм}$ 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 «Техноэласт ЭПП 4.0», вентилируемые с применением 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 цветное решение. Фасады навесные вентилируемые с применением фиброцементных фактурных панелей «КМЕУ».

Окна квартир – двухкамерный металлопластиковый стеклопакет СПД 4 М1 – Аг16-4М1-Аг1-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.;

электрооснабжение – 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 №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 – 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 флизолы 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.;

электрооснабжение – 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 №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 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

Для односекционного 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 односекционного 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 обязательства 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.

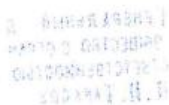
На дату публикации настоящей проектной декларации таких договоров и сделок не имеется.

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.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 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.kvartstroy.ru 27 марта 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 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 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 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-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 изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

2.14. О перечне организаций, осуществляющих строительные 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 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 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 изменения 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 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 (Марина роща). 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»



Кирилenco A.B.

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 1 июля 2015 года

на строительство (создание) 5 одноквартирных 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 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
1 двухсекционного жилого дома №15 в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой
инфраструктурой
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское,
д. Жабзино, 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 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 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 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 изменения 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 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 (Марина роща). 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»



Кирилenco 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 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 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.

ДОГОВОР № 2-ДУ
участия в долевом строительстве

Московская область, город Видное

«01» февраля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Тарасова Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Дольщик», юридический адрес: 123317, Российская Федерация, г. Москва, Пресненская набережная, дом 10, ОГРН 1027739007570, ИНН/КПП 7710183778 / 997950001, в лице Завьялова Василия Александровича, действующего на основании доверенности от 26 октября 2015 года, бланк номер 77 АБ 8886097 удостоверенной Дудеевой Татьяной Александровной, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Юлии Владимировны зарегистрированной в реестре за № 10-295 от «26» октября 2015г., с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», исходя из своих намерений и взаимных обещаний заключили настоящий договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре следующие ниже слова и выражения будут иметь определенные им здесь значения, за исключением случаев, когда контекст требует иного толкования.

«Договор» – настоящий договор долевого участия в строительстве, включая все изменения, дополнения и приложения к нему.

«Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-МО», ОГРН 1117746998115, ИНН 7728792805, с офисом зарегистрированным по адресу: Россия, 117465, город Москва, улица Генерала Тюленева, дом 4а, строение 3.

«Дольщик» – Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость».

«Земельный участок» – земельный участок общей площадью 65 273 м², кадастровый номер 50:21:030210:609, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабкино, уч.3, принадлежащий Застройщику на праве временного владения и пользования (аренды) на основании договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства №ДЗ-3 от 27.02.2012, зарегистрированного 26.04.2012 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за №50-50-21/043/2012-070.

«Жилой дом №3» - одноквартирный многоквартирный жилой дом, общей площадью 3 243,10 м², в том числе общей площадью квартир 1 936,74 м², количеством этажей: 4 этажа + подвальный этаж.

«Жилой дом №5» - одноквартирный многоквартирный жилой дом, общей площадью 3 243,10 м², в том числе общей площадью квартир 1 936,74 м², количеством этажей: 4 этажа + подвальный этаж.

«Жилой дом №7» - одноквартирный многоквартирный жилой дом, общей площадью 3 243,10 м², в том числе общей площадью квартир 1 936,74 м², количеством этажей: 4 этажа + подвальный этаж.

«Жилой дом №9» - одноквартирный многоквартирный жилой дом, общей площадью 3 243,10 м², в том числе общей площадью квартир 1 936,74 м², количеством этажей: 4 этажа + подвальный этаж.

«Жилой дом №10» - двухсекционный многоквартирный жилой дом, общей площадью 5 515,55 м², в том числе общей площадью квартир 3 093,44 м², количеством этажей: 4 этажа + подвальный этаж.

«Жилой дом №11» - одноквартирный многоквартирный жилой дом, общей площадью 3 243,10 м², в том числе общей площадью квартир 1 936,74 м², количеством этажей: 4 этажа + подвальный этаж.

«Жилой дом №13» - двухсекционный многоквартирный жилой дом, общей площадью 5 515,55 м², в том числе общей площадью квартир 3 093,44 м², количеством этажей: 4 этажа + подвальный этаж.

«Жилой дом №15» - двухсекционный многоквартирный жилой дом, общей площадью 5 515,55 м², в том числе общей площадью квартир 3 093,44 м², количеством этажей: 4 этажа + подвальный этаж.

«Квартиры» / «Квартира» – жилые помещения / жилое помещение, указанные в приложениях №№1 и 2 к настоящему Договору и подлежащие передаче Дольщику в сроки и на условиях, изложенных в настоящем Договоре.

«Общая площадь квартиры» – сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов (лоджий). Общая площадь квартиры применяется при окончательных расчетах после сдачи жилого дома в котором она расположена в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации жилого дома в целом и квартиры в частности, как это предусмотрено п.3.5 Договора.

«Суммарная площадь квартиры с учетом балкона (лоджии)» – состоит из суммы площади всех частей квартиры, включая помещения вспомогательного использования, а также площадь балкона (лоджии) с учетом корректирующих коэффициентов и не применяется при окончательных расчетах после сдачи жилого дома в котором она расположена в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации жилого дома в целом и квартиры в частности, как это предусмотрено п.3.5 Договора.

«Росреестр» - Управление Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

«ЕГРП» – единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«Цена договора» - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по настоящему Договору и указанный в пункте 3.1 Договора.

«Передаточный акт» - акт, подписываемый Сторонами и подтверждающий факт передачи Застройщиком Квартир / Квартиры Дольщику.

«Отказ» - означает любой отказ, уклонение, задержку со стороны Застройщика или Дольщика по причинам, независящим от другой Стороны (контрагента).

«Нарушение» – означает неисполнение Застройщиком или Дольщиком любого обязательства, предусмотренного настоящим Договором.

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) малоэтажный многоквартирный жилой комплекс, состоящий из Жилых домов №№1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 и 15, на Земельном участке и после получения разрешения на ввод Жилых домов №№3, 5, 7, 9, 10, 11, 13 и 15 в эксплуатацию передать Дольщику Квартиры, а Дольщик обязуется принять долевое участие в строительстве указанных Жилых домов, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Квартиры по передачному акту.

Остальные технические характеристики Квартир, подлежащих передаче Дольщику, изложены в Приложениях №№1 и 2 к настоящему Договору.

Застройщик вправе без согласования с Дольщиком, но с обязательным его уведомлением, заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилые дома в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации. Стороны достигли соглашения о том, что уведомление Дольщика о замене строительных материалов и/или оборудования в соответствии с настоящим пунктом договора, осуществляется Застройщиком путем внесения изменений в проектную декларацию не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

При заключении настоящего Договора Стороны исходят из того, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься незначительные изменения, что может повлечь за собой некоторое изменение проектного решения фасада Жилых домов, в которых расположены подлежащие передаче Дольщику Квартиры, или проектное решение самих Квартир без существенного изменения их характеристик, к которым относится примерная общая площадь с учетом допустимых и возможных ее изменений, как это предусмотрено п.3.5 настоящего Договора.

1.2. Строительство малоэтажного многоквартирного жилого комплекса осуществляется Застройщиком на основе следующих документов:

- договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства №ДЗ-3 от 27.02.2012, зарегистрированного 26.04.2012 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за №50-50-21/043/2012-070;

- Разрешение на строительство №RU50503000-109/13-р/с от «16» сентября 2013 года;

- Разрешение на строительство № RU50503000-161/13-р/с от «21» ноября 2013 года;

- Проектная декларация по строительству «Малоэтажный многоквартирный жилой комплекс на земельном участке по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи д.Жабино, уч.3» размещенная в сети Интернет на сайте www.kvartstroy.ru.

1.3. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора Квартиры, указанные в п.1.1 Договора и Приложениях №№1 и 2 к нему (или права на них), не проданы и не отчуждены в любой иной форме, не заложены, под арестом или запретом не находятся, не являются предметом судебного спора, а также не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом, в соответствии со ст.ст.13-15 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...".

Статья 2. Срок передачи квартиры

2.1. Срок передачи Застройщиком квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, Дольщику составляет 2 квартал 2016 года. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно.

2.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке изменить срок передачи квартиры, указанной в п.2.1 настоящего Договора, но не более одного раза с даты подписания настоящего Договора и не более чем на 6 (шесть) месяцев путем направления соответствующего уведомления Дольщику. Уведомление направляется Дольщику не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока указанного в п.2.1 настоящего Договора в порядке, предусмотренном п.11.3 Договора.

2.3. В том случае если срок, указанный в п.2.1 настоящего Договора меняется более чем на 6 (шесть) месяцев, то такое изменение осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, в соответствии со ст.452 ГК РФ.

2.4. Передача квартиры Дольщику происходит по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

2.5. Окончанием деятельности Застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства жилого дома будет считаться дата получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Статья 3. Порядок расчетов и внесения денежных средств

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по настоящему договору (далее по тексту «Цена договора») для строительства жилого дома, составляет **38 088 050,00 руб.** (тридцать восемь миллионов восемьдесят восемь тысяч пятьдесят рублей).

3.2. Дольщик перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства, указанные в п.3.1 настоящего Договора полностью или частями в течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Вносимые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства (инвестиции) НДС не облагаются.

3.3. Днем платежа по настоящему Договору считается день списания денежных средств с корреспондентского счета банка, совершающего платеж по поручению Дольщика.

Днем исполнения Дольщиком своих денежных обязательств по настоящему Договору считается день зачисления перечисленных им Застройщику денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Застройщика и указанного в настоящем Договоре.

3.4. Дольщик в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № 2-ДУ от 01.02.2016, НДС не облагается». При указании Дольщиком в платежных документах иного основания платежа, Дольщик несет ответственность за возможные финансовые потери, включая налоговые платежи.

3.5. Размер денежных средств, подлежащих внесению Дольщиком, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения Общей площади квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание возможность некоторого расхождения в размерах Общей площади квартиры по проектной документации и реальной Общей площадью квартиры, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации, проводимой органами Ростехинвентаризации, далее по тексту Договора «БТИ», после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором расположена передаваемая Дольщику Квартира.

Стороны договорились, что под существенным изменением Общей площади квартиры, дающего право Дольщику в соответствии с подп.2 п.1.1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требовать в судебном порядке расторжения Договора, понимается отклонение в сторону увеличения или уменьшения фактической Общей площади квартир, полученной по результатам обмеров БТИ, от проектной более чем на 15%.

В связи с чем, Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно технического паспорта БТИ Общая площадь квартиры окажется больше Общей площади квартиры, оговоренной в Приложении №1 к Договору, Дольщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента

получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить излишки площади по цене **107 000,-00 руб. (сто семь тысяч рублей 00 копеек)** за один квадратный метр. Оплата производится Дольщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Передаточного акта в порядке, установленном п.3.6 настоящего Договора;

б) если согласно технического паспорта БТИ Общая площадь квартиры окажется меньше Общей площади квартиры, оговоренной в Приложении №1 к Договору, Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Дольщика вернуть излишне внесенные Дольщиком денежные средства в размере **107 000,-00 руб. (сто семь тысяч рублей 00 копеек)** за один квадратный метр в порядке, предусмотренным п.11.4 настоящего Договора;

в) взаиморасчеты Сторон в порядке подпунктов «а» и «б» настоящего пункта Договора осуществляются между Сторонами исходя из Общей площади квартиры, которая была установлена БТИ на момент оформления между Сторонами Передаточного акта согласно п.6.1 Договора. В дальнейшем, после осуществления Дольщиком отделки и переоборудования Квартиры и проведения БТИ в связи с этим повторного обмера Квартиры, взаиморасчеты между Сторонами в связи с изменением (уменьшением или увеличением) общей площади квартиры вследствие их отделки и переоборудования не производятся.

3.6. Дольщик осуществляет все платежи по настоящему Договору без какого-либо дополнительного (письменного или устного) требования об этом со стороны Застройщика.

В случае изменения банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно уведомить об этом Дольщика в порядке, установленном п.11.3 настоящего Договора. В этом случае Дольщик обязан производить все платежи по настоящему Договору по реквизитам, указанным ему Застройщиком. В случае надлежащего уведомления Застройщиком Дольщика риск перечисления денежных средств по неправильным реквизитам Застройщика лежит на Дольщике. При этом Дольщик не вправе ссылаться на неполучение им уведомления об изменении платежных реквизитов Застройщика, если это уведомление было направлено Застройщиком с соблюдением порядка, установленного п.11.3 настоящего Договора.

3.7. Если после окончания деятельности по привлечению денежных средств участником долевого строительства на создание жилого дома (п.2.4), будет установлено, что размер привлеченных от Дольщика денежных средств превышает размер средств, фактически направленных на создание жилого дома, то образовавшаяся разница Дольщику не возвращается и признается вознаграждением Застройщика за комплексную организацию реализации настоящего Договора и выполнение иных обязательств, предусмотренных Договором.

Статья 4. Права и обязанности Дольщика

4.1. Дольщик обязан полностью и своевременно осуществлять все платежи в порядке, размере и сроки, установленные п.п.3.1-3.5 настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязан своевременно оплатить образовавшиеся излишки Общей площади квартиры в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора.

4.3. Дольщик обязан в установленном п.п.6.1 и 6.2 настоящего Договора порядке принять по Передаточному акту от Застройщика Квартиру / Квартиру, указанные / указанную в Приложениях №№1 и 2 к Договору, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартир / Квартиры к передаче.

4.4. С момента принятия Квартиры по Передаточному акту Дольщик получает фактический доступ в Квартиру, в связи с чем, обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных и эксплуатационных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего жилого дома, в котором расположена переданная по Договору Квартира, пропорционально его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома согласно счетов, выставленных управляющей организацией.

4.5. С момента подписания Передаточного акта Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

Если Дольщик откажется от подписания договора с управляющей организацией, указанной в п. 6.10 настоящего Договора, то это не снимает с него обязательств по несению расходов по содержанию Квартиры и он обязан своевременно оплачивать счета, выставленные эксплуатирующей организацией.

4.6. Дольщик имеет право в установленном порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам без согласия, но с обязательным письменным уведомлением Застройщика (согласно ст. 382-390 ГК РФ), в том случае, если Дольщик полностью исполнил свои денежные обязательства согласно п.п. 3.1-3.4 настоящего Договора.

Дольщик вправе в установленном порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам только до момента подписания между Сторонами Передаточного акта.

4.7. Дольщик имеет право потребовать от Застройщика информацию о ходе строительства в той части, которая относится к строительству Квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора и Приложениях №№1 и 2 к

нему, а Застройщик обязан предоставить всю информацию в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения письменного запроса.

Дольщик не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

4.8. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в ЕГРП Дольщик обязуется не производить в квартире переустройство и/или перепланировку без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ – дополнительно с Ростехнадзором. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и проч.), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Дольщиком в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в направленной Дольщику претензии.

4.9. После регистрации права собственности на Квартиру в ЕГРП, любые работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, реконструкция; возведение внутриквартирных перегородок; изменение системы водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; установка нестандартного оборудования; устройство дополнительных отверстий, проемов, шпав, борозд в монолитных железобетонных конструкциях стен и балок, связанных с ослаблением их несущих способностей; изменение основных параметров квартиры и т.д.) осуществляются Дольщиком в порядке, установленном ст.ст. 25 – 28 ЖК РФ и законодательством Московской области, регулирующим порядок проведения переустройства, реконструкции и перепланировки помещений в жилых домах.

4.10. Дольщик обязан принять личное участие в регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (или выдать доверенность на имя представителя Застройщика) и передать Застройщику по акту приема-передачи все документы, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

4.11. Дольщик обязан принять личное участие в регистрации права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (или выдать доверенность на имя представителя Застройщика) и передать Застройщику по акту приема-передачи все документы, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для государственной регистрации права собственности на квартиру в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика, направленного в порядке п.11.3 настоящего Договора.

4.12. Дольщик самостоятельно несет расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для регистрации настоящего Договора, а также права собственности на квартиру в ЕГРП, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. Дольщик обязан компенсировать затраты Застройщика связанные с выполнением технической документации на Квартиру (оплату услуг органов технической инвентаризации). Компенсация затрат, указанных в настоящем пункте Договора, осуществляется Дольщиком до подписания Передаточного акта на Квартиру.

4.14. Настоящим Дольщик дает свое согласие Застройщику на размежевание Земельного участка с целью раздела и/или выдела из него земельных участков под отдельно стоящие Жилые дома №№3, 5, 7, 9, 10, 11, 13 и 15.

Кроме того Дольщик согласен на прекращение залога права аренды в отношении тех земельных участков, на которых не осуществляется строительство Жилых домов с его участием и распространение залога права аренды только в отношении того земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома с участием Дольщика.

4.15. Дольщик не вправе отдельно от права требования на передачу в собственность Квартиры передавать (уступать) третьим лицам права требования в части взыскания штрафов и/или неустоек, подлежащих взысканию в связи с нарушением обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе в связи с нарушением сроков передачи Квартиры.

4.16. Все неустойки, предусмотренные настоящим Договором, выплачиваются АО «Сбербанк Управление Активами» при условии выставления Обществом письменного требования за счёт собственных средств.

Статья 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик на момент подписания настоящего Договора подтверждает наличие необходимой разрешительной документации для ведения строительства, в том числе наличие необходимых допусков для осуществления данного вида деятельности.

5.2. Застройщик выступает в качестве Заказчика в строительстве жилого дома.

5.3. Денежные средства, полученные по настоящему Договору от Дольщика, направляются Застройщиком на создание жилого дома в целом, включая, но не ограничиваясь, оплату строительно-монтажных работ, поставку строительных материалов и оборудования, оплату услуг по выполнению функций Заказчика-Застройщика и иные расходы, необходимые для создания жилого дома. При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Дольщика, обязуясь обеспечить выполнение срока, установленного п.2.1 настоящего Договора.

5.4. Застройщик принимает на себя обязательства обеспечить выполнение силами привлеченной подрядной

организации строительных работ в соответствии с проектной документацией, нормативными актами и действующими нормативами; осуществлять постоянный и полный контроль за выполнением подрядной организацией строительных работ согласно заключенному договору подряда на строительство; контролировать качество строительных работ и обеспечить осуществление технического надзора за их выполнением, осуществлять комплектование строительства материалами и оборудованием как самостоятельно, так и через привлекаемые организации.

5.5. Застройщик обязуется обеспечить соблюдение сроков выполнения строительных работ в соответствии с утвержденным проектом и обеспечить ввод в эксплуатацию жилого дома.

5.6. Застройщик гарантирует передачу Квартиры Дольщику в собственность после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего и полного выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

5.7. Застройщик совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

5.8. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать пай закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами».

Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является акционером, дочерним или зависимым обществом Акционерного общества «Сбербанк Управление Активами», основным или преобладающим обществом акционера Акционерного общества «Сбербанк Управление Активами».

Статья 6. Порядок передачи Квартиры Дольщику и оформления права собственности

6.1. Передача Дольщику Квартиры, указанной в п.1.1 настоящего Договора и Приложениях №№1 и 2 к нему, осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. Застройщик, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п.2.1 Договора, извещает Дольщика о завершении строительства жилого дома и готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Дольщика о последствиях его неявки (бездействия) для ее принятия. Сообщение направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в порядке, установленном п.11.3 настоящего Договора. Дольщик обязан принять от Застройщика квартиру в течение 7 (семи) календарных дней, с момента получения уведомления о готовности Квартиры к передаче.

В своем извещении Застройщик вправе установить день и время, в которые должна состояться передача Квартиры. При этом срок начала передачи и принятия квартиры не может быть установлен ранее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней и позднее, чем за 1 (один) месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком квартиры Дольщику.

6.2. В случае уклонения Дольщика от приема квартиры и подписания Передаточного акта, квартира считается переданной Дольщику по истечении 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче. В этом случае, независимо от уважительности причин (согласно п. 6.1 Договора), стороны договорились о следующем:

- Застройщик не несет перед Дольщиком ответственности за просрочку передачи Квартиры по настоящему Договору и вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры;

- Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Дольщику;

6.3. При обнаружении при приеме Квартиры каких-либо недостатков или иных несоответствий Квартиры условиям настоящего Договора, Стороны составляют и подписывают в 2-х экземплярах Приложение к Передаточному акту, в котором указывают характер недостатков и/или несоответствий (несоответствий) и устанавливают срок для их устранения. Устранение недостатков и/или несоответствий осуществляется Застройщиком за свой счет.

6.4. После устранения Застройщиком недостатков и/или несоответствий (несоответствий) в передаваемой Квартире, Стороны в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляют и подписывают в 2-х экземплярах соглашение об исполнении Застройщиком своих обязательств.

6.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором расположена подлежащая передаче Дольщику по настоящему Договору Квартира, Дольщик имеет право на оформление права собственности на квартиру, указанную в п.1.1 настоящего Договора и Приложениях №№1 и 2 к нему, при условии надлежащего и полного выполнения им всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Площади остальных квартир и площади нежилой части дома, указанных в п.1.1 настоящего Договора, принадлежат Застройщику, который распоряжается ими по своему усмотрению с учетом своих обязательств по заключенным договорам с третьими лицами.

6.6. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности в ЕГРП в установленном законодательством порядке.

Регистрация права собственности Дольщика на Квартиру в ЕГРП осуществляется одновременно с регистрацией его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома.

6.7. После регистрации права собственности на Квартиру, Дольщик приобретает все предусмотренные

Гражданским Кодексом РФ права на Квартиру (ст.ст. 289 и 290 ГК РФ).

6.8. Подписание между Сторонами Передаточного акта на Квартиру считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору перед Дольщиком надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Дольщика к Застройщику каких-либо претензий из настоящего Договора. Исключением из правил настоящего пункта Договора являются случаи обнаружения недостатков и/или недостатков (несоответствий) при передаче Квартиры Дольщику.

6.9. Дольщик уведомлен о том, что Застройщиком, в качестве управляющей компании для содержания и ремонта общего имущества жилого дома, а также обеспечения жилого дома коммунальными услугами и до того момента, когда собственники квартир в жилом доме выразят желание сменить способ управления жилым домом в порядке, предусмотренном законодательством РФ, выбрана ООО «КВАРТСТРОЙ А».

Статья 7. Гарантийный срок

7.1. Застройщик гарантирует качество выполненных привлеченной подрядной организацией комплекса строительно-монтажных работ в отношении передаваемой по настоящему Договору Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, в течение 60 (Шестидесяти) месяцев (далее по тексту «Гарантийный срок»). Течение гарантийного срока начинается:

- с момента передачи квартиры Дольщику по Передаточному акту;
- либо с момента подписания Сторонами соглашения об устранении недостатков и/или недостатков (несоответствий) квартиры, если при ее приеме-передаче были установлены недостатки и/или недостатки (несоответствия);
- либо по истечении 7 (семи) календарных дней со дня получения Дольщиком уведомления о готовности квартиры к передаче, при условии, что квартира не была передана Дольщику в установленные настоящим Договором сроки, по причинам, независимым от Застройщика (просрочка на стороне Дольщика).

Предъявленные в порядке настоящего пункта настоящего Договора претензии подлежат удовлетворению Застройщиком за свой счет путем фактического устранения обнаруженных недостатков и/или недостатков (несоответствий) в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения письменного требования Дольщика об этом.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры, общего имущества жилого дома составляет 36 (тридцать шесть) месяцев с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с первым из Дольщиков.

7.3. В случае производства Дольщиком в течение гарантийного срока в Квартире, переданной ему по настоящему Договору, переустройства, перепланировки, реконструкции, строительных и отделочных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Московской области, соответствующего разрешения на производство указанных работ в компетентных органах и проектной организации, разрабатывавшей проектную документацию для строительства данного здания, действие гарантии, указанной в п.п.7.1 и 7.2 настоящего Договора, прекращается.

Статья 9. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору при наличии вины в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

9.2. При нарушении Сторонами сроков выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в случае, если законодательством РФ не предусмотрена законная неустойка, виновная Сторона выплачивает другой Стороне пеню в размере 0,05% от цены договора за каждый день просрочки.

9.3. В случае неполучения Застройщиком денежных средств на оплату очередного этапа более 2 (двух) месяцев или нарушения Дольщиком сроков оплаты более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, Застройщик вправе, согласно п.3 ст.450 ГК РФ, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и предъявить требование о его расторжении.

При расторжении Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик не возмещает Дольщику какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением Договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Дольщиком (штрафы, проценты и проч.) в связи с этим расторжением. Денежные обязательства Застройщика перед Дольщиком при расторжении Договора по настоящему пункту заключаются в возврате суммы, фактически внесенной Дольщиком в порядке п.п.3.1-3.5 настоящего Договора. Возврат фактически внесенных Дольщиком денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке, предусмотренном п.11.4 настоящего Договора.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Дольщику и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Отказ Дольщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.5. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по данному Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силой.

Статья 10. Разрешение споров и порядок расторжения данного Договора

10.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются Сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию - 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения. Неурегулированные споры разрешаются в судебном порядке согласно действующему законодательству РФ.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, которое заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Статья 11. Прочие условия Договора

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

11.2. По взаимному согласию Сторон в ходе действия Договора в него могут быть внесены изменения. Все вносимые изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются Сторонами в письменном виде, заверяются каждой из Сторон, а в случаях предусмотренных настоящим Договором - в одностороннем порядке, и являются неотъемлемой частью данного Договора.

11.3. По договоренности Сторон устанавливается следующий порядок направления Сторонами уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим Договором, и/или в связи с его исполнением:

11.3.1. Сторона вправе передать второй Стороне уведомление и/или извещение лично, и другая Сторона обязана расписаться в получении уведомления и/или извещения, указав дату получения.

11.3.2. Сторона вправе направить второй Стороне уведомление и/или извещение по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу. При этом уведомление и/или извещение считаются доставленными по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня его отправки.

11.3.3. Уведомление и/или извещение, направленные Стороной одним из установленных п.п.11.3.1 или 11.3.2 способом, считаются доставленными второй Стороне надлежащим образом, и вторая Сторона не вправе ссылаться на их неполучение.

11.3.4. При изменении местонахождения одной из Сторон договора последняя обязана письменно уведомить об этом другую Сторону. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения.

11.4. В том случае, когда по условиям настоящего Договора Застройщик должен совершить какой-либо платеж в пользу Дольщика, если иной не предусмотрено действующим законодательством, то такой платеж осуществляется Застройщиком в следующем порядке:

Дольщик обязан заблаговременно письменно уведомить Застройщика о порядке перечисления причитающихся ему денежных средств и указать предпочитаемую форму платежа - наличную или безналичную. Если Дольщик потребует от Застройщика платежа в безналичной форме, он обязан письменно сообщить платежные реквизиты, по которым Застройщик должен произвести соответствующий платеж. При непредставлении Дольщиком такого письменного уведомления о платежных реквизитах Застройщик не несет ответственности перед Дольщиком за просрочку возврата денежных средств, причитающихся Дольщику в соответствии с настоящим Договором. При возврате Дольщику денежных средств в наличной форме, Стороны согласуют день прибытия Дольщика для

получения денежных средств из кассы Застройщика. При неприбытии Дольщика в согласованный день для получения причитающихся ему денежных средств, Застройщик не несет ответственности перед Дольщиком за просрочку возврата этих денежных средств. Стороны договорились, что местом наличных расчетов будет являться адрес Застройщика, указанный в п. 11.5 настоящего Договора.

11.5. При возникновении у Дольщика претензий к Застройщику по любому вопросу, связанному с исполнением настоящего Договора, Дольщик направляет Застройщику письменную претензию, на которую Застройщик обязан дать ответ не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента ее получения. Претензии направляются Дольщиком по адресу - Россия, 117465, город Москва, улица Генерала Тюленева, дом 4а, строение 3. Ответ на претензию направляется Застройщиком в порядке, установленном п. 11.3 настоящего Договора.

11.6. До момента регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик, по согласованию с Застройщиком, может быть допущен к проведению отделочных работ и/или осуществлению переоборудования (перепланировки) Квартиры.

11.7. Настоящий Договор составлен в трех имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, а третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

11.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Статья 12. Приложения

12.1. Приложение №1 - «Технические характеристики Квартиры»;

12.2. Приложение №2 - «Позитивные планы Квартиры»;

Статья 13. Адреса и реквизиты Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:	ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»
Юридический адрес:	Россия, 117465, город Москва, улица Генерала Тюленева, дом 4А, строение 3
Почтовый адрес:	Россия, 117465, город Москва, улица Генерала Тюленева, дом 4А, строение 3
Телефон / Факс:	(495) 280-0880
ИНН / КПП	7728792805 / 772801001
Коды статистики:	ОКПО 95956280, ОКВЭД 65.23
Банковские реквизиты:	Расчетный счет №40702810900010220829 в АКБ «РосЕвроБанк» ОАО, город Москва, корреспондентский счет №30101810800000000777, БИК 044585777
ДОЛЬЩИК:	Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Юридический адрес:	Россия, 123317, город Москва, Пресненская набережная, дом 10
Почтовый адрес:	Россия, 123317, город Москва, Пресненская набережная, дом 10
Телефон / Факс:	
ИНН / КПП	770183778 / 997950001
Коды статистики:	
Банковские реквизиты:	Расчетный счет №40701810238170000399 в ПАО Сбербанк г. Москва, БИК 044525225, корреспондентский счет №30101810400000000225

Статья 14. Подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:	ДОЛЬЩИК:
Генеральный директор ООО «КВАРТСТРОЙ-МО»	по доверенности
  А.Н. Гаров	  В.А. Завьялов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору №2-ДУ от 01.02.2016

Передаваемые по Договору Квартиры расположены в жилых домах №№3, 5, 7, 9, 10, 11, 13 и 15, строящихся на Земельном участке в составе малоэтажного многоквартирного жилого комплекса.

Технические характеристики жилых домов:

Этажность жилого дома: 4 + подвал

Несущие конструкции: монолитный железобетон

Перечень квартир, передаваемых Долящику:

Жилой дом №3					
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²	Стоимость по ДДУ, руб.	Цена уступки, руб.
10	1	2	47,31	4 298 750,-00	4 298 750,-00
ВСЕГО:			47,31	4 298 750,-00	4 298 750,-00

Жилой дом №5					
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²	Стоимость по ДДУ, руб.	Цена уступки, руб.
39	4	ст	23,18	1 854 400,-00	1 854 400,-00
ВСЕГО:			23,18	1 854 400,-00	1 854 400,-00

Жилой дом №7					
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²	Стоимость по ДДУ, руб.	Цена уступки, руб.
39	4	ст	23,18	2 729 050,-00	2 729 050,-00
52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24,00	1 920 000,-00	1 920 000,-00
ВСЕГО:			47,18	4 649 050,-00	4 649 050,-00

Жилой дом №9					
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²	Стоимость по ДДУ, руб.	Цена уступки, руб.
39	4	ст	23,18	2 729 050,-00	2 729 050,-00
ВСЕГО:			23,18	2 729 050,-00	2 729 050,-00

Жилой дом №10					
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²	Стоимость по ДДУ, руб.	Цена уступки, руб.
30	4	ст	26,32	2 713 350,-00	2 713 350,-00
42	1	2	56,76	4 786 300,-00	4 786 300,-00
ВСЕГО:			83,08	7 499 650,-00	7 499 650,-00

Жилой дом №11					
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²	Стоимость по ДДУ, руб.	Цена уступки, руб.
52	4 (на отметке + 10,650)	ст	24,00	2 724 950,-00	2 724 950,-00
ВСЕГО:			24,00	2 724 950,-00	2 724 950,-00

Жилой дом №13					
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²	Стоимость по ДДУ, руб.	Цена уступки, руб.
8	1	2	56,76	4 834 050,-00	4 834 050,-00
30	4	ст	26,32	2 713 350,-00	2 713 350,-00
33	4	2	51,49	4 119 200,-00	4 119 200,-00
ВСЕГО:			83,08	11 666 600,-00	11 666 600,-00

Жилой дом №15					
Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м²	Стоимость по ДДУ, руб.	Цена уступки, руб.
20	3	ст	26,32	2 665 600,-00	2 665 600,-00
ВСЕГО:			26,32	2 665 600,-00	2 665 600,-00

Квартиры передается Дольщику в следующем виде:

1. Устройство монолитных железобетонных каркаса и перекрытий жилого дома.
2. Устройство ограждающих конструкций наружных стен (блоки из ячеистого бетона, утепитель, вентилируемый фасад)
3. Внутренняя затирка швов наружных стен из штучных материалов.
4. Устройство межквартирных стен с затиркой швов по кладке из штучных материалов.
5. Облицовка из штучных материалов вентиляционных стояков, стояков водоснабжения и канализации (с устройством проемов под установку сантехнических люков и вентиляционных решеток) с затиркой швов.
6. Монтаж системы отопления с радиаторами.
7. Стены: в жилых комнатах, прихожей, кухне – оштукатурены, оклеены обоями; в санитарных узлах – оштукатурены, окрашены.
8. Полы: в жилых комнатах, прихожей, кухне – цементно - песчаная стяжка, ламинат; в санузле – цементно - песчаная стяжка, гидроизоляция, керамическая плитка.
9. Потолки: водоэмульсионная окраска.
10. Двери: входная металлическая, межкомнатные - деревянные
11. Окна, двери лоджии: окна из ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.
12. Выполнение, в соответствии с проектом на внутреннее электроснабжение здания разводки электрического кабеля от электрошита с прибором учета электрической энергии до Квартиры и в помещениях Квартиры с установкой розеток и выключателей.
13. Телефонизация: Телефонные линии до распределительных коробок в этажных щитах. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется покупателем самостоятельно и за свой счет.
14. Телевидение: Антенна коллективного пользования. Ввод телевизионного кабеля от этажного шкафа распределительных устройств в Квартиру осуществляется собственником самостоятельно и за свой счет.
15. Санитарно-технические приборы: для кухни - стальная эмалированная мойка с сифоном и смесителем; для ванной комнаты – стальная эмалированная ванна с сифоном и смесителем (в квартирах-студиях душевая кабина с сифоном и смесителем) и душевой лейкой на гибком шланге, керамический умывальник с сифоном и смесителем; санузел - унитаз с бачком.
16. Индивидуальные приборы учета тепла, холодной и горячей воды, однотарифный электрический счётчик.
17. Монтаж системы противопожарной сигнализации в соответствии с проектом.
18. Высота потолков:
в жилых домах №№3, 5, 7, 9, 10, 11, 13 – не менее 2,7 м.
в жилом доме №15 в помещениях квартиры-студии не менее 2,7 м., за исключением антресоли площадью 7,10 м² с высотой 1,9 м.

Состояние мест общего пользования:

1. Устройство отделки мест общего пользования (входной вестибюль, лифтовые холлы, коридоры, туалет, лестничные клетки).
2. Монтаж лифтов (в Жилых домах 3, 5, 7, 9, и 11 один лифт, в Жилых домах №10, 13 и 15 два лифта, по одному в каждой секции).

Согласование проекта перепланировки Квартир в установленном законом порядке, переоформление документов в БТИ осуществляется Дольщиком самостоятельно.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

Подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

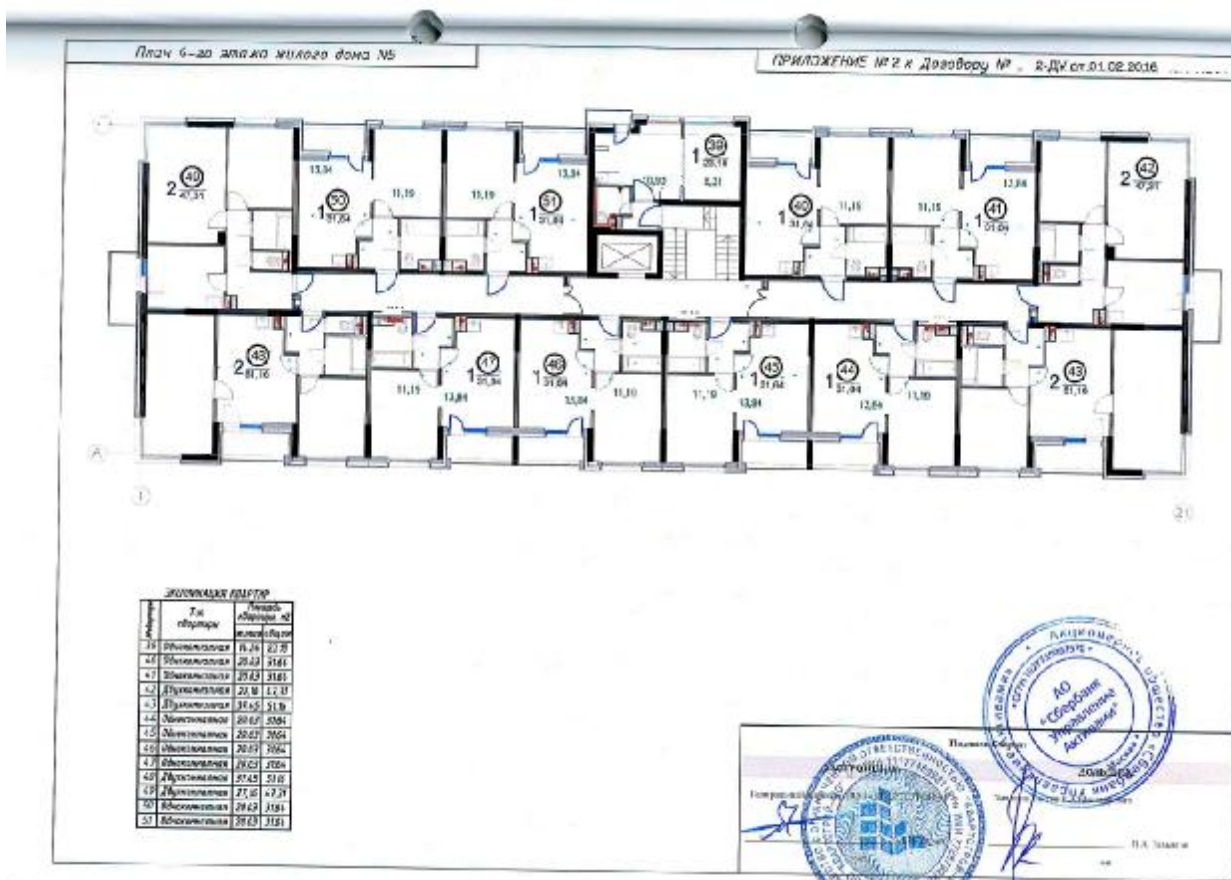
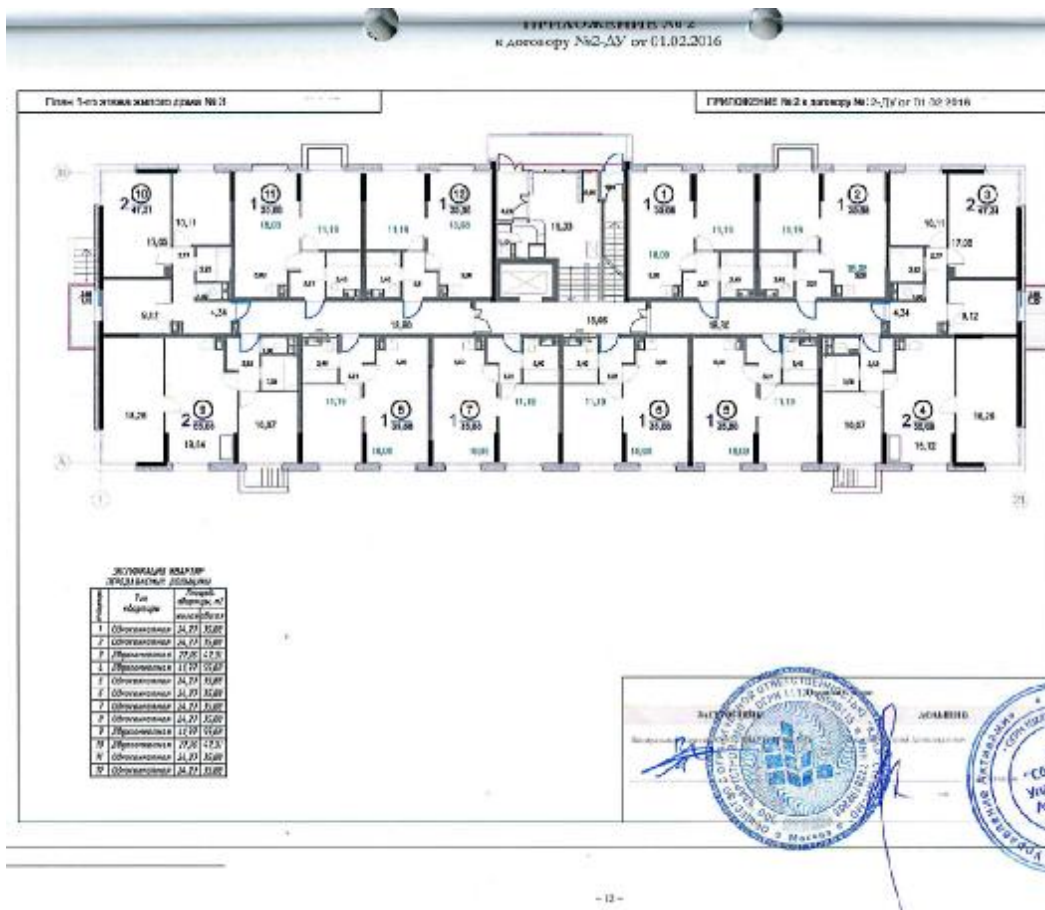
Генеральный директор ООО «КВАРТСТРОЙ-М»

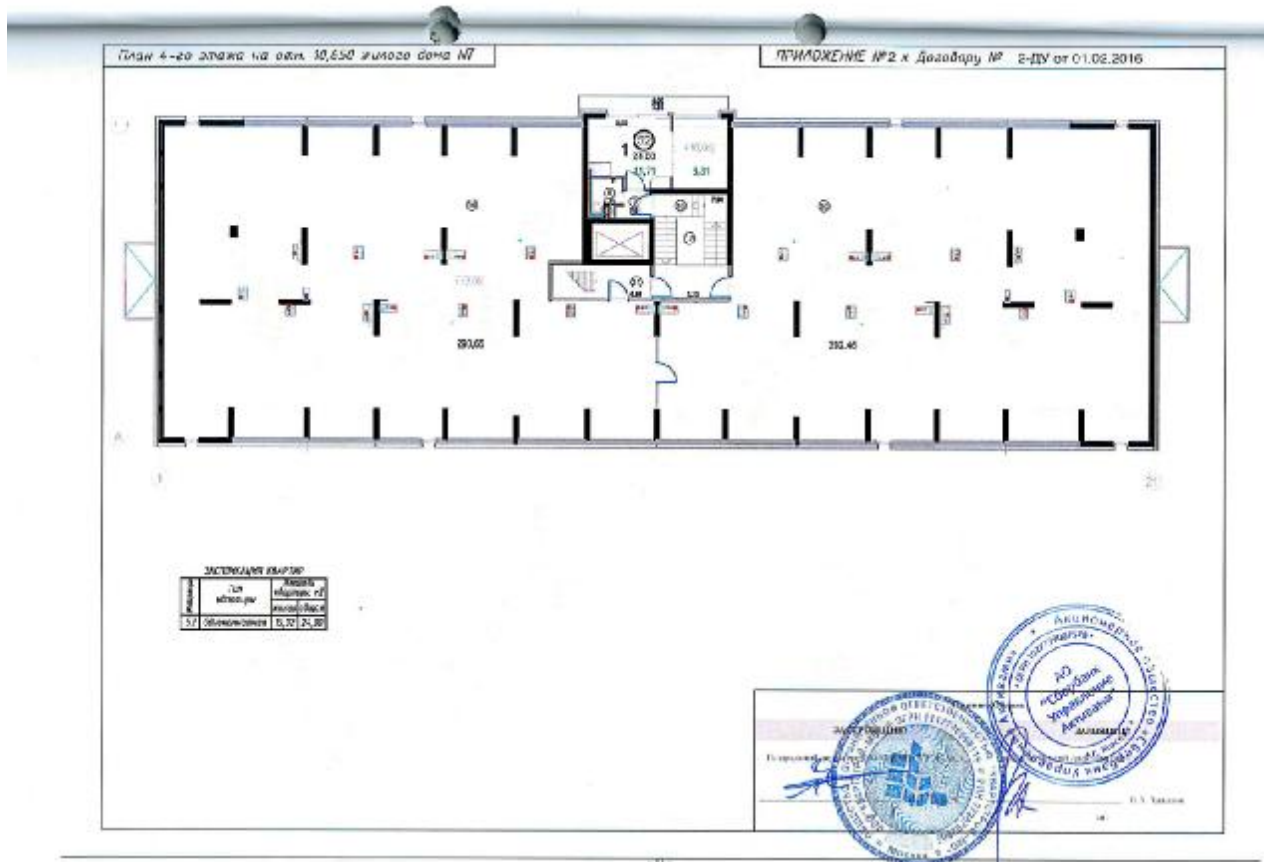
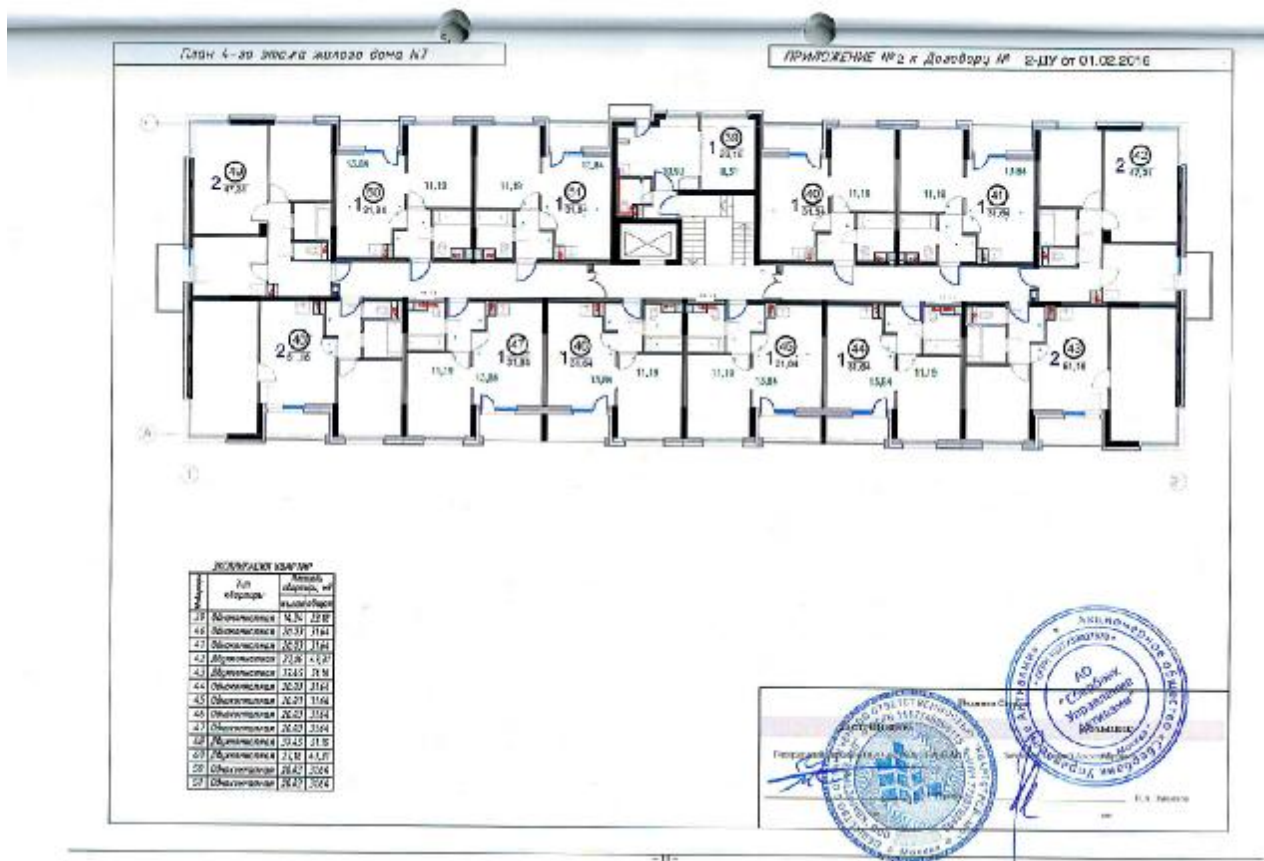


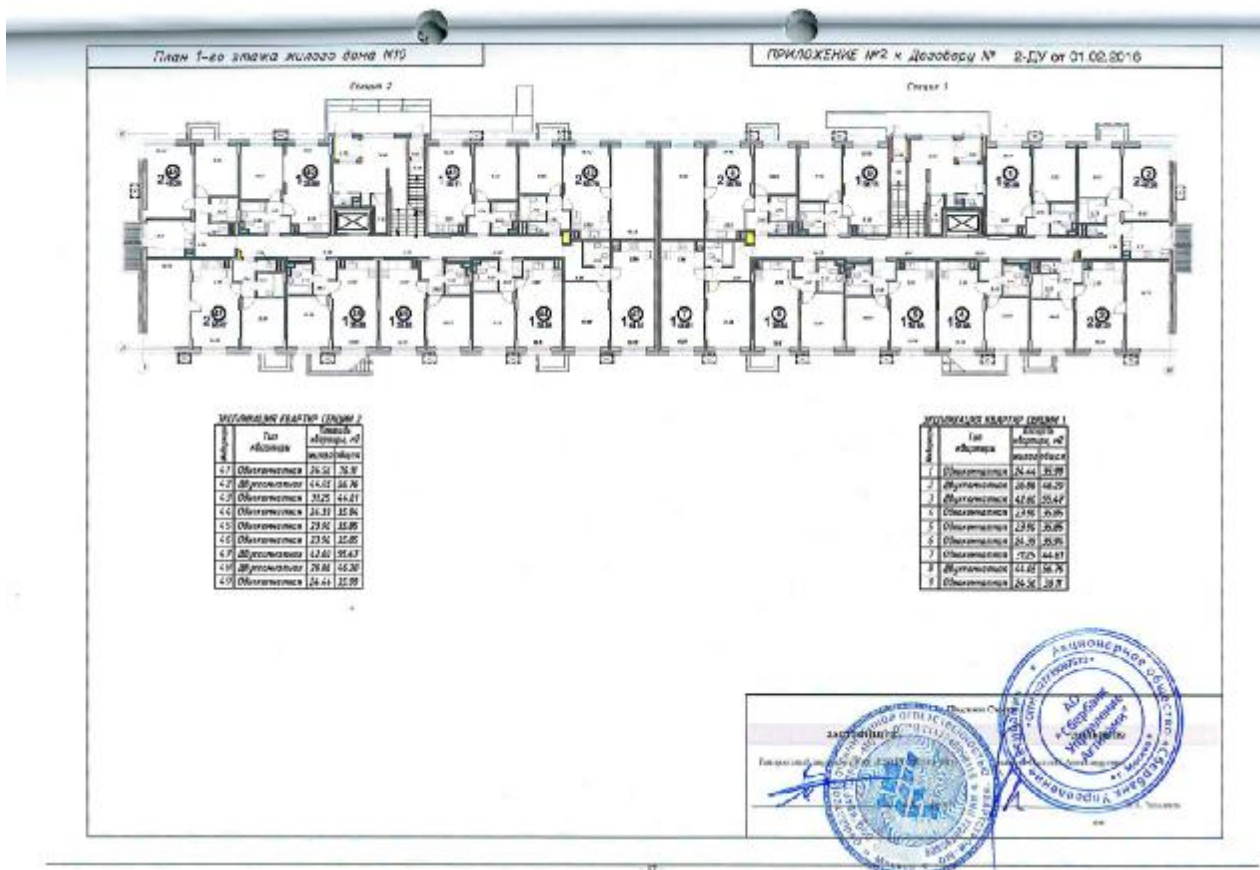
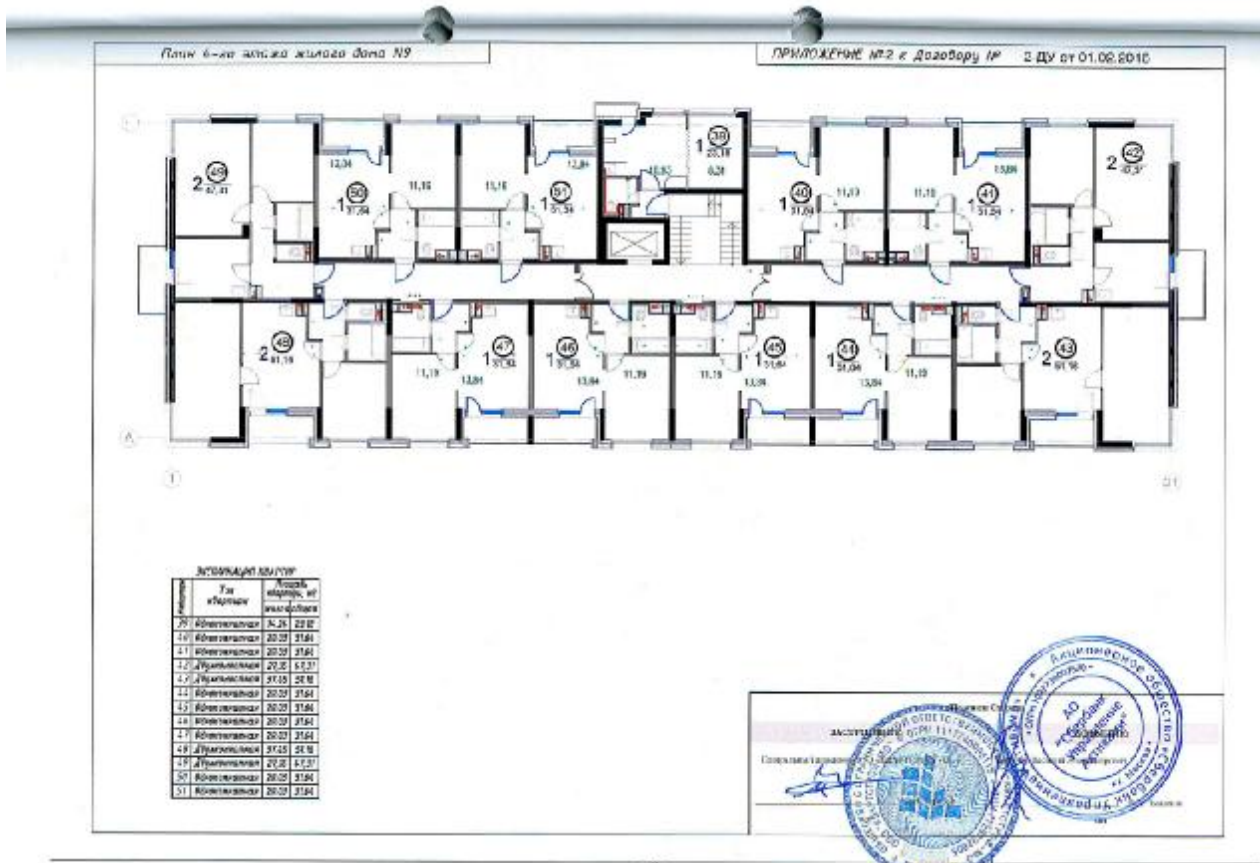
ДОЛЬЩИК:

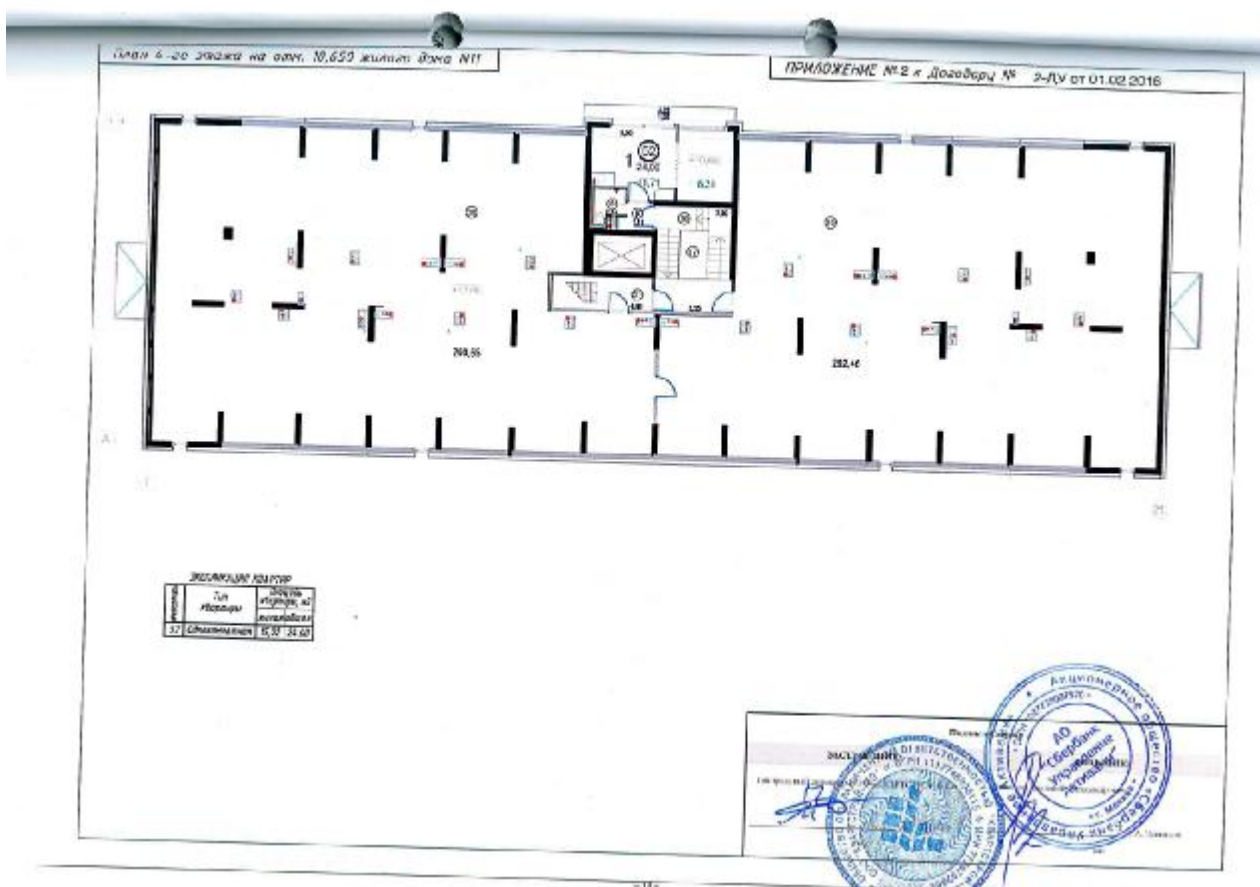
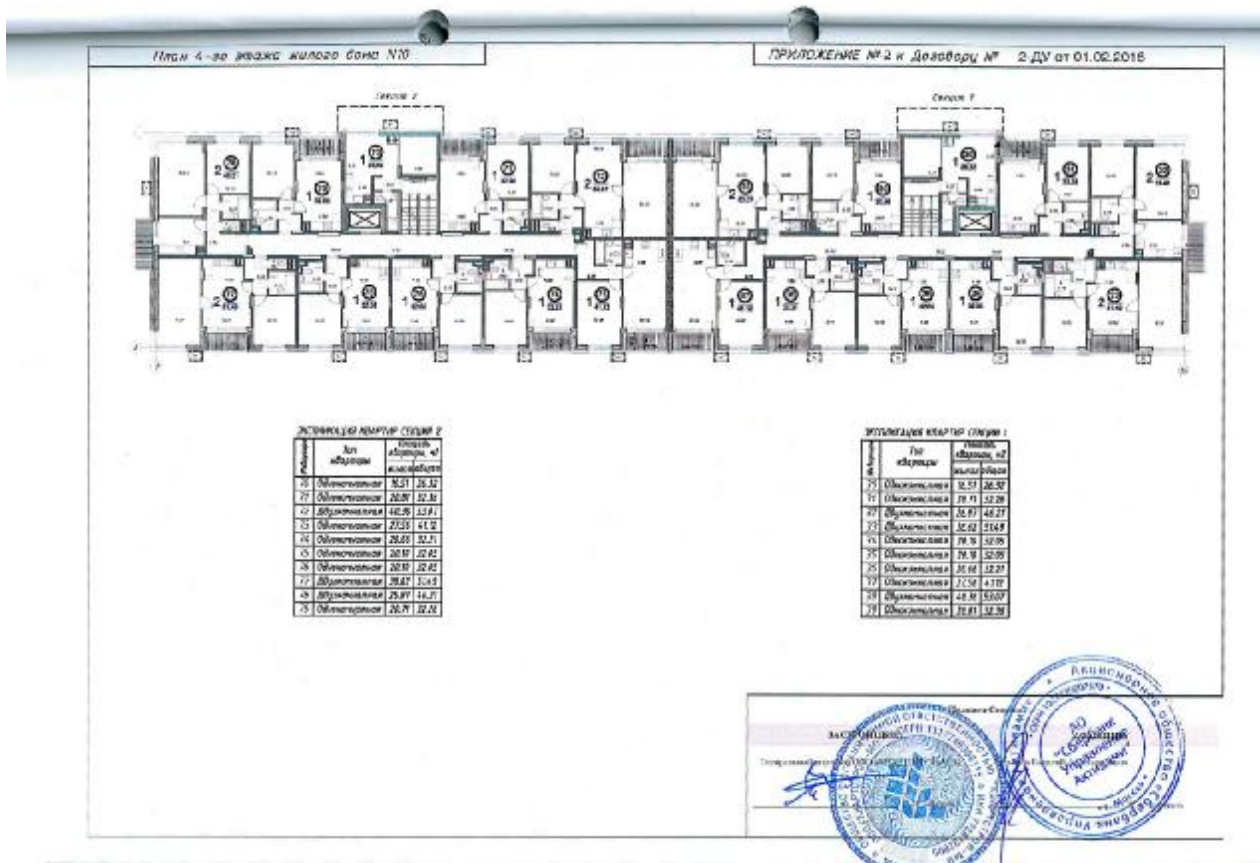


В.А. Заявлов









Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 140 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

